



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

Отчет об оценке 409/19

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.),
категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли
населенных пунктов, разрешенное использование: для
сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного
строительства, расположенные в Солнечногорском районе Московской
области

Дата определения стоимости объекта оценки 26.12.2019 г.

(дата проведения оценки, дата оценки):

Дата составления отчета: 30.12.2019 г.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У.
Рентный ЗПИФ «Региональная
недвижимость»

Исполнитель: ООО «ФандОценка»

Москва – 2019



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору

ООО «ТрастЮнион АйЭм»

Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Кравченко Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 01/19 от 26.12.2019 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 26 декабря 2019 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

44 011 098 (Сорок четыре миллиона одиннадцать тысяч девятьсот восемь) рублей¹,

в том числе:

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	55 000	1 901 900
2	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	50:09:0060736:35	72 922	1 417 604
3	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1148	48 753	2 829 137
4	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1149	25 286	1 467 347
5	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1150	28 590	1 659 078
6	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское	50:09:0000000:191296	138 006	19 634 114
7	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	15 101 918
	Итого:		735 643	44 011 098

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор

Н.П. Ивашкова

¹В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
2.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	8
2.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
2.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	8
2.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	8
2.7.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	13
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	16
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ	16
3.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	16
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	17
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	17
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	18
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	20
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	20
6.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	20
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
6.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
6.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	22
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.2.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
7.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	36
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	36
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	40
8.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	40
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	52
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	56
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ....	60
9.	Анализ наиболее эффективного использования	62
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	65
10.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	66
10.1.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ.....	71
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	72
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	93

11.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	95
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	95
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОЦЕНКИ	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТООБЗОР	176

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</p>	<p>Земельные участки (7 ед.), категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0010114:526, площадь 55 000 кв. м. адрес расположения: Московская область, р-н Солнечногорский;</p> <p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0060736:35, площадь 72 922 кв. м. адрес расположения: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736;</p> <p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0060309:1148, площадь 48 753 кв. м. адрес расположения: Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское;</p> <p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0060309:1149, площадь 25 286 кв. м. адрес расположения: Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское;</p> <p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0060309:1150, площадь 28 590 кв. м. адрес расположения: Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское;</p> <p>Земельный участок. Категория земли – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства. Кадастровый номер 50:09:0000000:191296, площадь 138 006 кв. м. адрес расположения: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское.</p> <p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0010520:43, площадь 367 086 кв. м. адрес расположения: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"</p> <p>Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и правах на земельный участок.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей</p>	<p>Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «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».</p> <p>Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»</p>

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н)</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	26.12.2019 г.
Период проведения работ	26.12.2019 г. – 30.12.2019 г.
Дата осмотра	14.10.2019 года, 22.10.2019 года, 01.11.2019 года.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

	<p>природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</p> <p>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p>
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	<p>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

Использование стандартов ФСО№1 – ФСО№3 и ФСО№7 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.2., 2.3 при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
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
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
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

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

	<p>Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;</p> <p>Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.</p>
--	--

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
Право собственности	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование денежного потока	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежегодных и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежегодных доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

	обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация, о фактических событиях или операциях, и

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

	которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 01/19 от 26.12.2019 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», принят следующий вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в не котируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. В соответствии с п. 5 ФСО № 7 Оценщиком проводится осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Исходя из вышесказанного, осмотр объектов оценки проводился 14.10.2019 года, 22.10.2019 года, 01.11.2019 года. По данным заказчика состояние объектов оценки не изменилось на дату оценки.
5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
6. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик, Домарева К.О.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Место нахождения	123007, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страхование акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 190E0B40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Квалификация оценщика	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика,

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

	<p>лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90001/19 от 01 января 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/19 от 26.12.2019 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 409/19, дата составления отчета 27.12.2019 г.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: земельные участки (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области.

Таблица 6.3-1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
1.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 000	316 800
2.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	50:09:0060736:35	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 922	487 848,18
3.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1148	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 753	326 157,57
4.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский	50:09:0060309:1149	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 286	169 163,34

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
	ий р-н, с/п Пешковское					
5.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1150	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 590	191 267,10
6.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	50:09:0000000:191296	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	138 006	139 006
7.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	367 086	1 762 012,80

Источник: составлено Оценщиком

6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате проведения расчетов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
			Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	Не применялся	1 901 900	Не применялся
2.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	50:09:0060736:35	Не применялся	1 417 604	Не применялся
3.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1148	Не применялся	2 829 137	Не применялся
4.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1149	Не применялся	1 467 347	Не применялся
5.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1150	Не применялся	1 659 078	Не применялся
6.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	50:09:0000000:191296	Не применялся	19 634 114	Не применялся
7.	обл. Московская, р-н	50:09:0010520:43	Не	15 101 918	Не

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
			Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"		применялся		применялся
	Итого		-	44 011 098	-

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений, по состоянию на дату оценки составляет:

44 011 098 (Сорок четыре миллиона одиннадцать тысяч девяносто восемь) рублей²,

в том числе:

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	55 000	1 901 900
2.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	50:09:0060736:35	72 922	1 417 604
3.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1148	48 753	2 829 137
4.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1149	25 286	1 467 347
5.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1150	28 590	1 659 078
6.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	50:09:0000000:191296	138 006	19 634 114
7.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	15 101 918
	Итого:		735 643	44 011 098

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

²В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Домарева К.О.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 7.1-1 Перечень документов

Наименование	Выписка	Дата выдачи
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2019/261308820	14.05.2019
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2019/2612755066	13.05.2019
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	б/н	28.11.2019
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	б/н	28.11.2019
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	б/н	28.11.2019
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2019/261282195	13.05.2019
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2019/261324942	14.05.2019

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: земельные участки (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области.

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
1.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 000	316 800
2.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	50:09:0060736:35	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 922	487 848,18
3.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1148	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 753	326 157,57
4.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1149	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 286	169 163,34
5.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1150	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 590	191 267,10
6.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское	50:09:0000000:191296	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	138 006	139 006
7.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	367 086	1 762 012,80

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки: В настоящее время Объекты оценки не используются по их назначению, т.е. для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства. Кроме земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010520:43 он используется под пашни.

Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

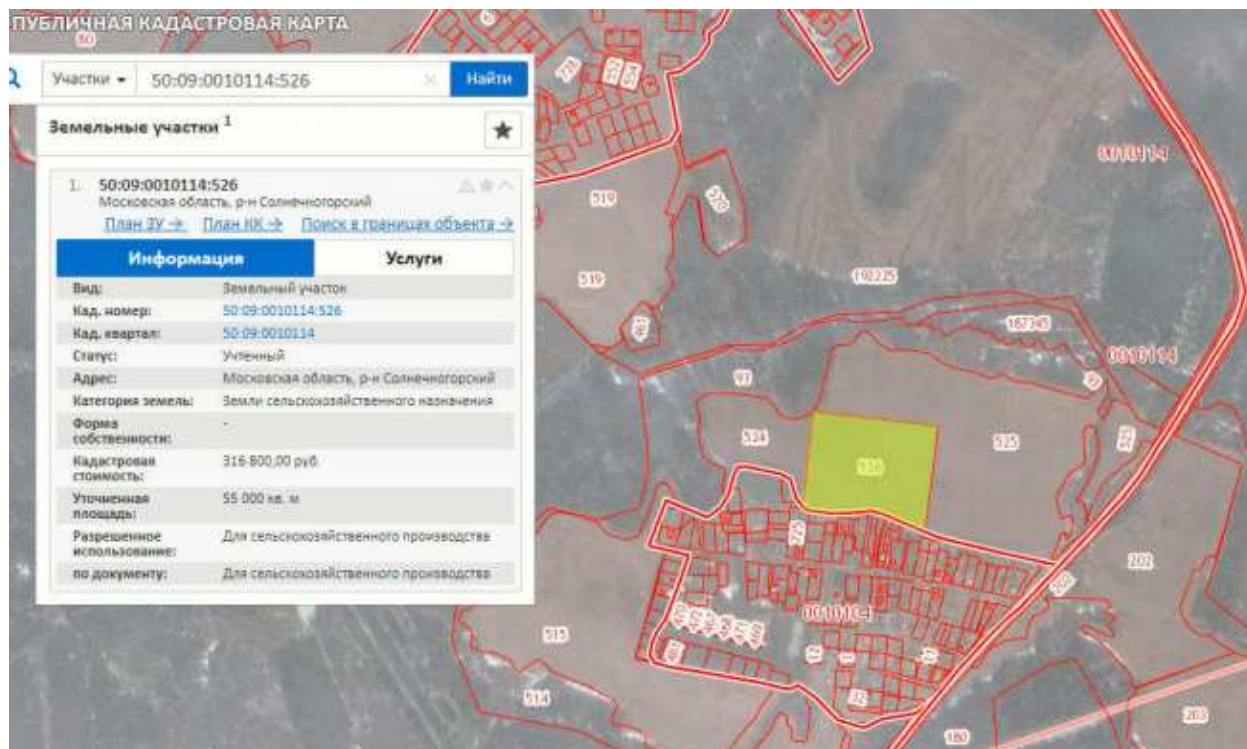
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Конфигурация земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010114:526 сложная, механизированная обработка затруднена из-за необходимости вырубке леса. В ходе осмотра земельного участка выявлены многочисленные деревья, поросль, участок не обрабатывается.



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:526, площадью 55 000 кв. м:

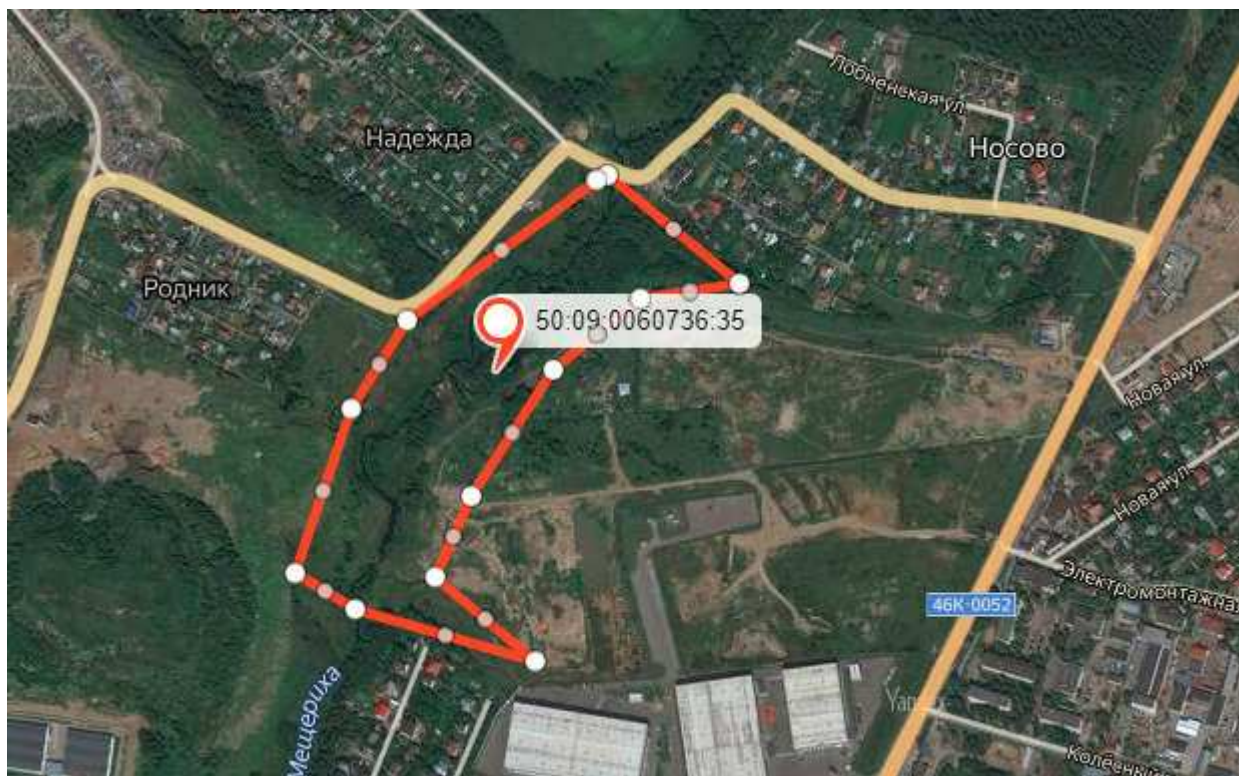


Источник: (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

Конфигурация земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060736:35 сложная, механизированная обработка затруднена из-за необходимости вырубке леса. Рельеф участка не ровный, находится в зоне повышенной увлажненности. В ходе осмотра земельного участка выявлены

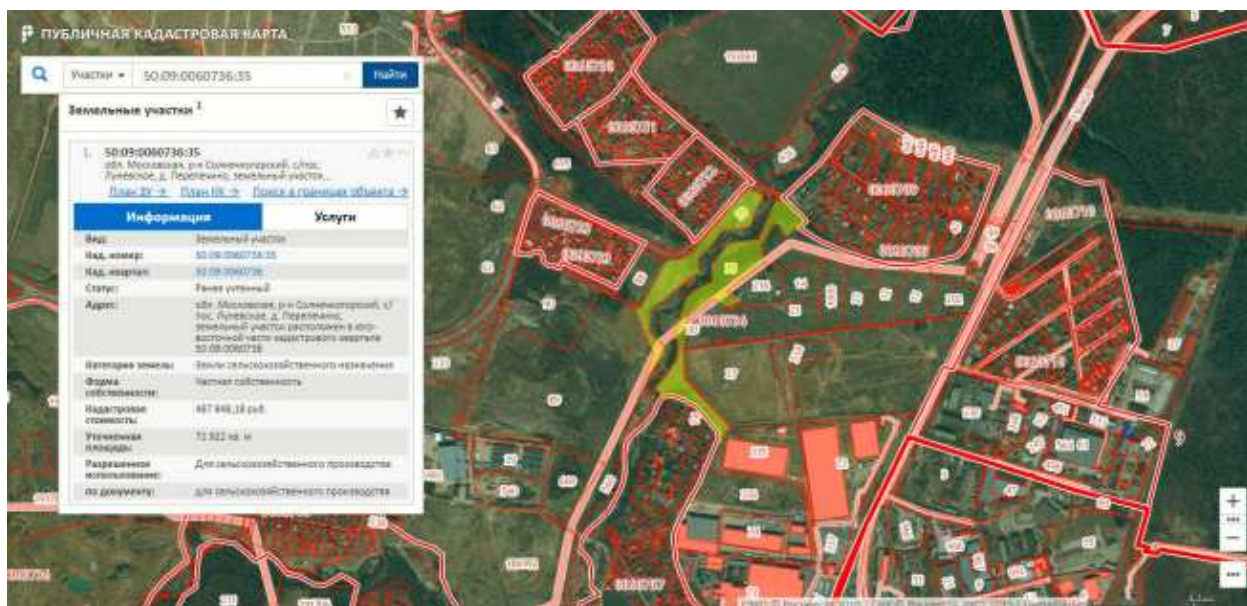
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

многочисленные деревья, поросль, участок не обрабатывается, часть участка расположена в пойме реки и овраге, требуется орошение земельного участка. Так же через участок проходит охранная зона ЛЭП-6 кВ Л-773.



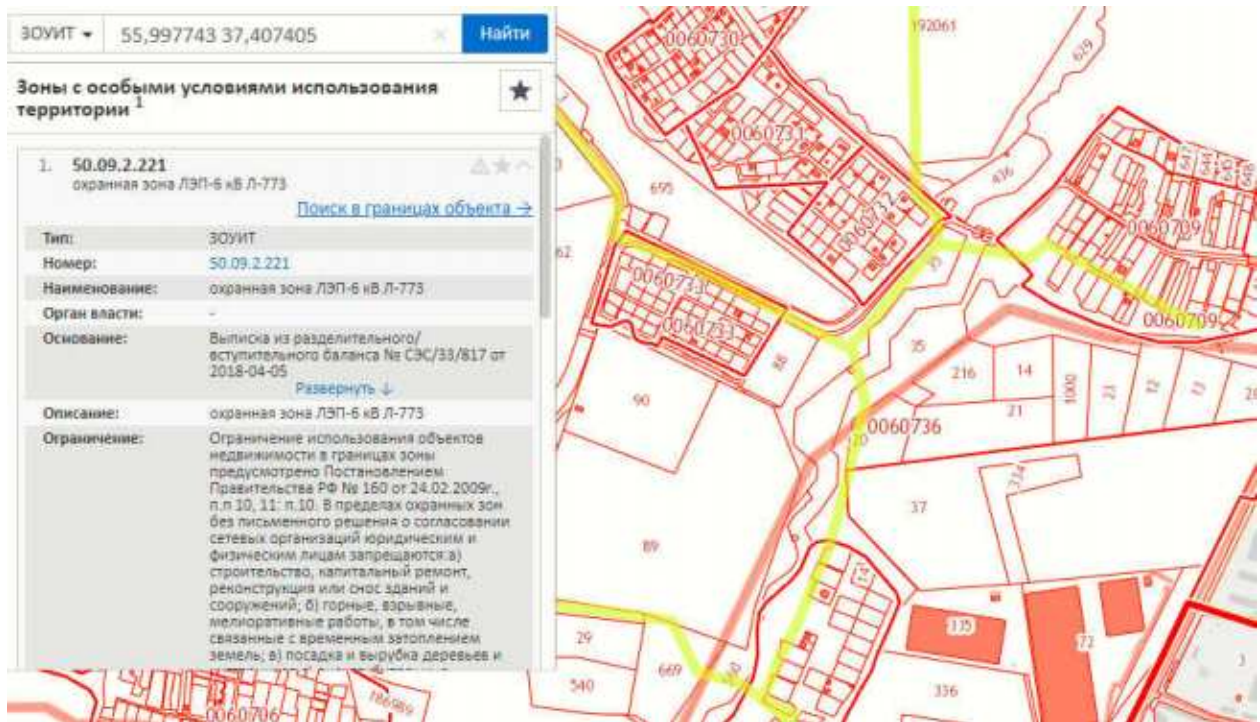
Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060736:35, площадью 72 922 кв. м:



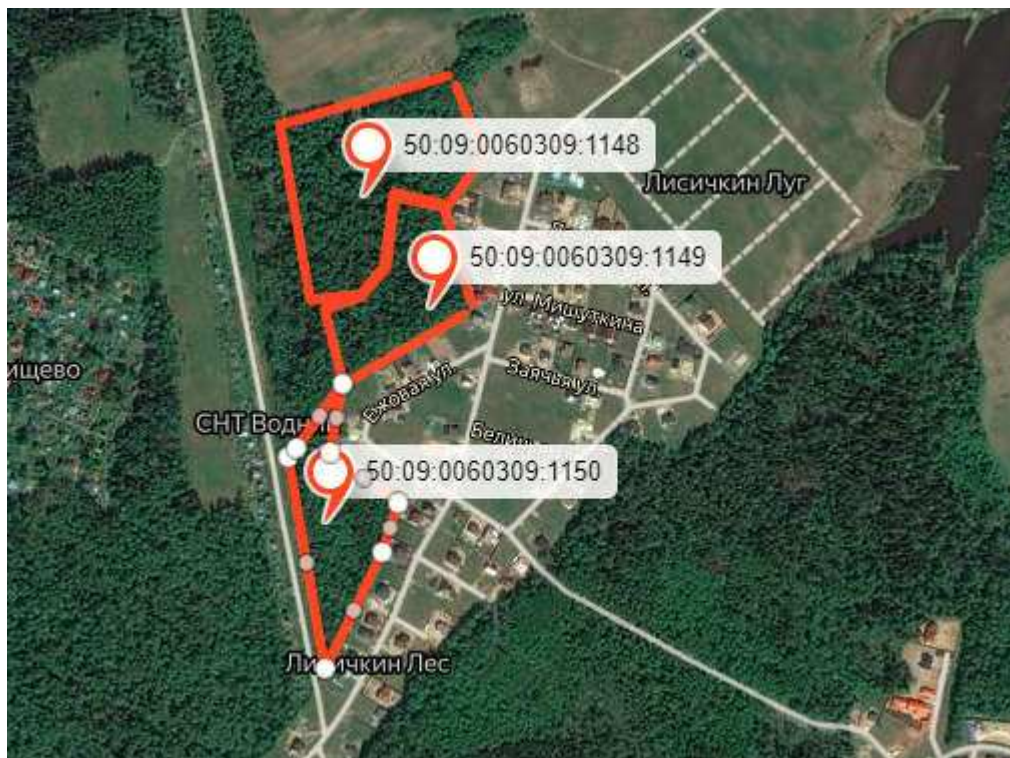
Источник: (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.



Источник: (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

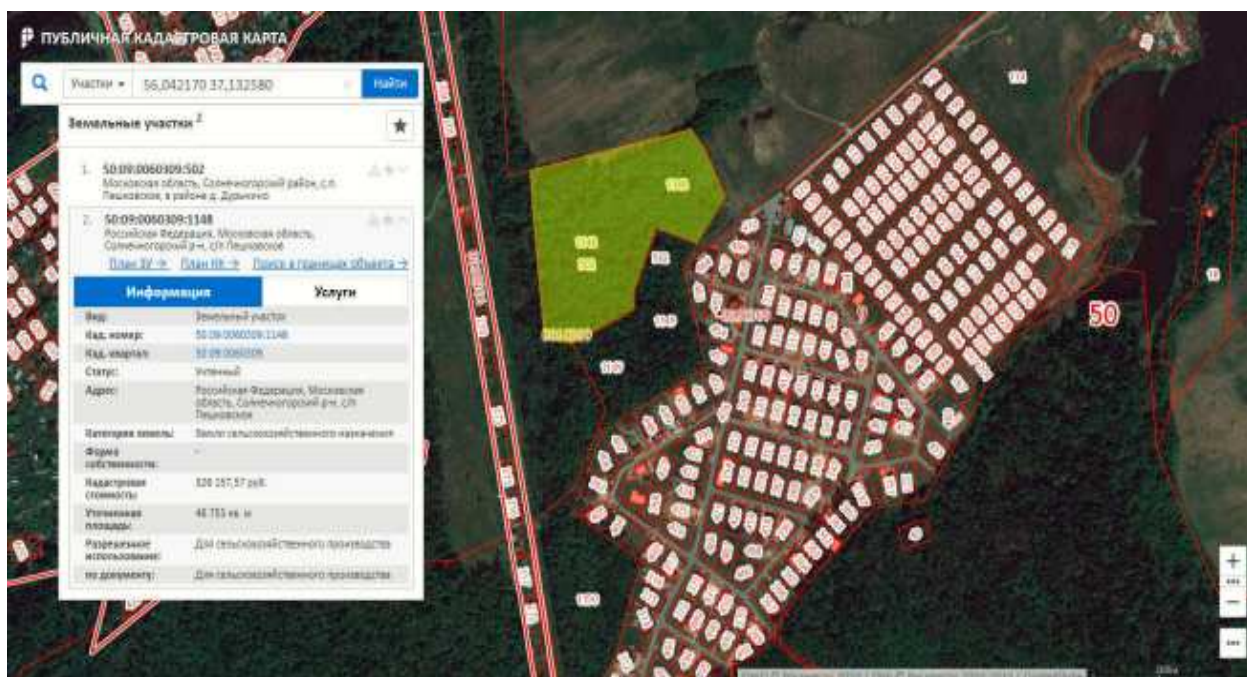
Конфигурация земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150 сложная, механизированная обработка затруднена из-за необходимости вырубki леса. В ходе осмотра земельных участков выявлены многочисленные деревья, поросль, участок не обрабатывается.



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

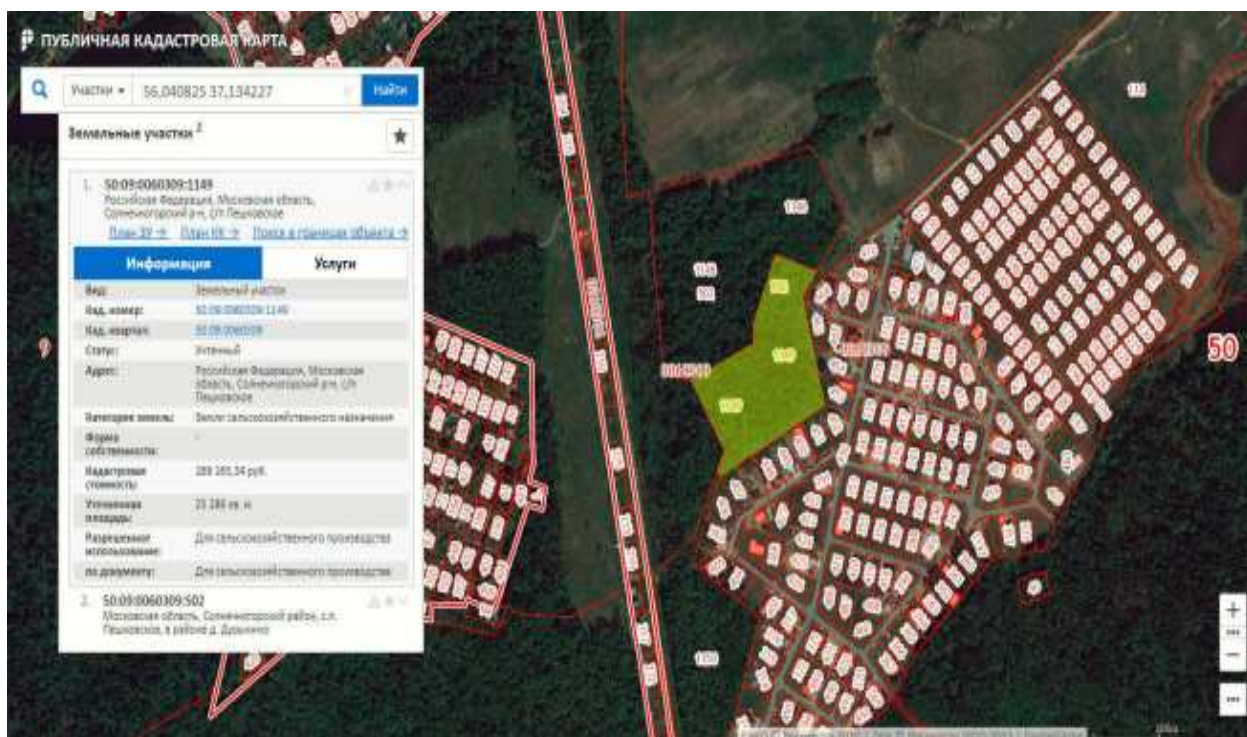
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв. м:



Источник: (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

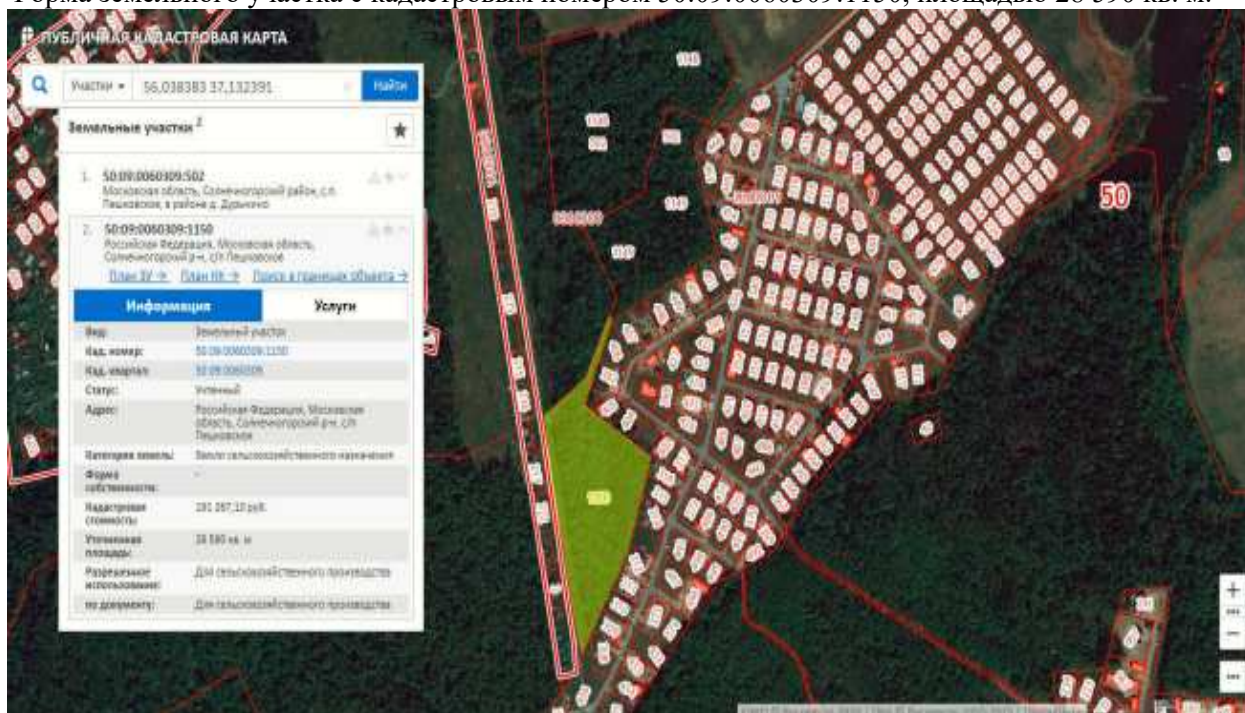
Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв. м:



Источник: (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1150, площадью 28 590 кв. м:

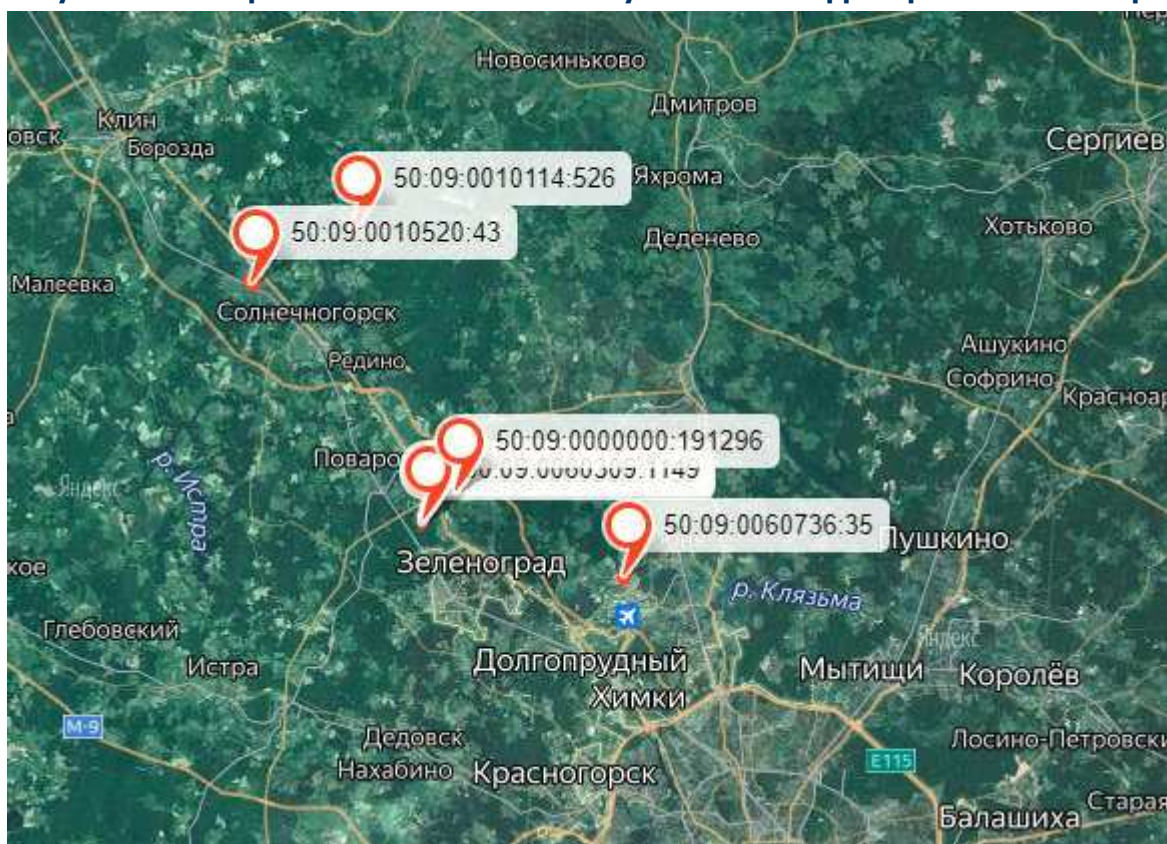


Источник: (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельные участки (7 ед.) расположены на территории Солнечногорского Московской области. Далее приведено краткое описание данных районов.

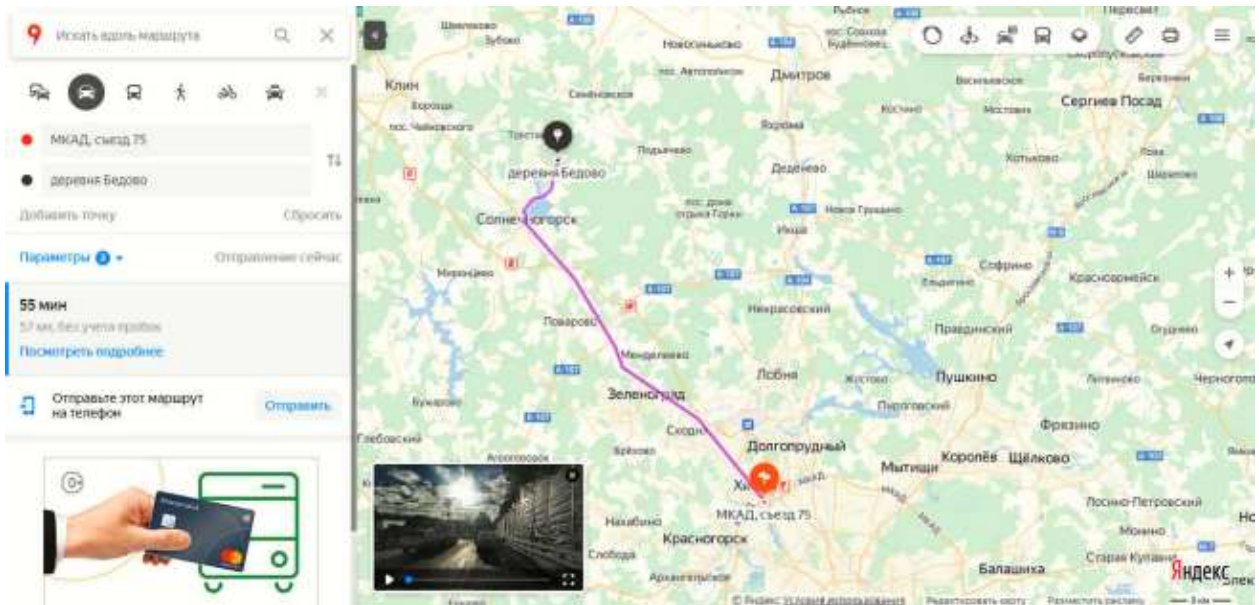
Рисунок 1 Схема расположения земельных участков на территории Солнечногорского



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

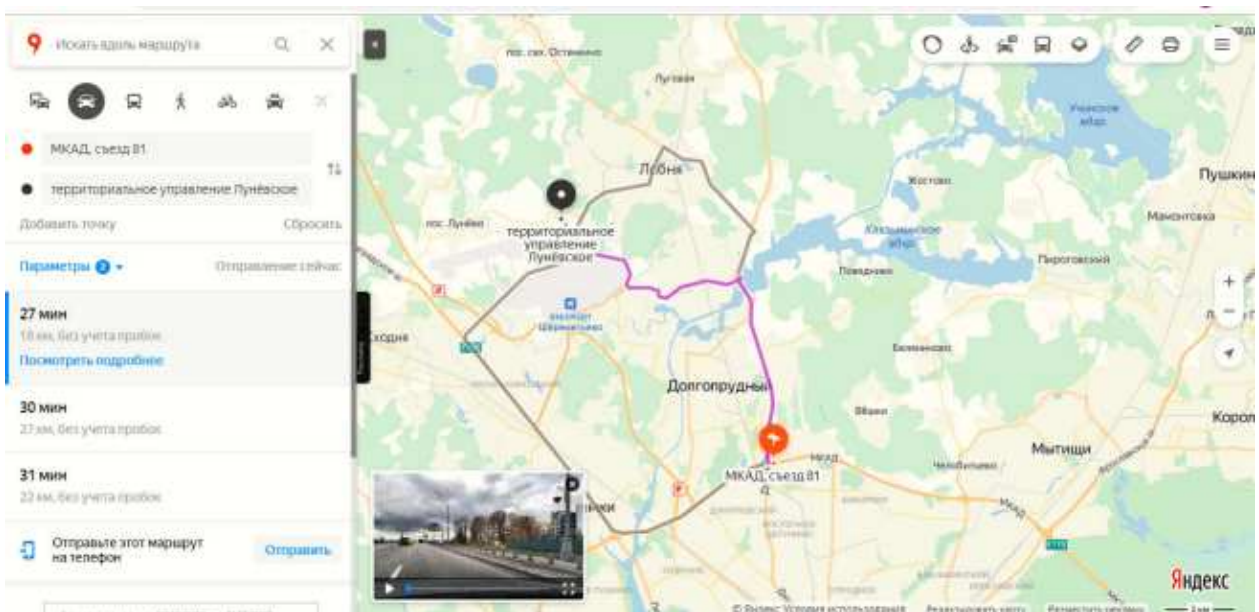
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 2 Расстояние до МКАД земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010114:526



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

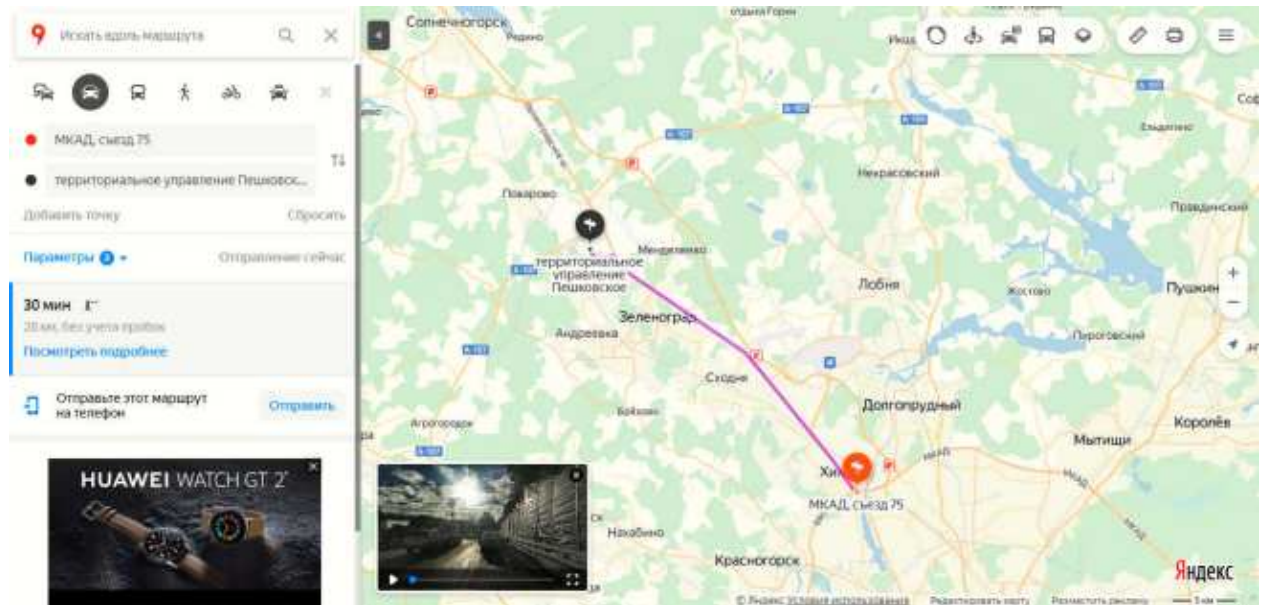
Рисунок 3 Расстояние до МКАД земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060736:35



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

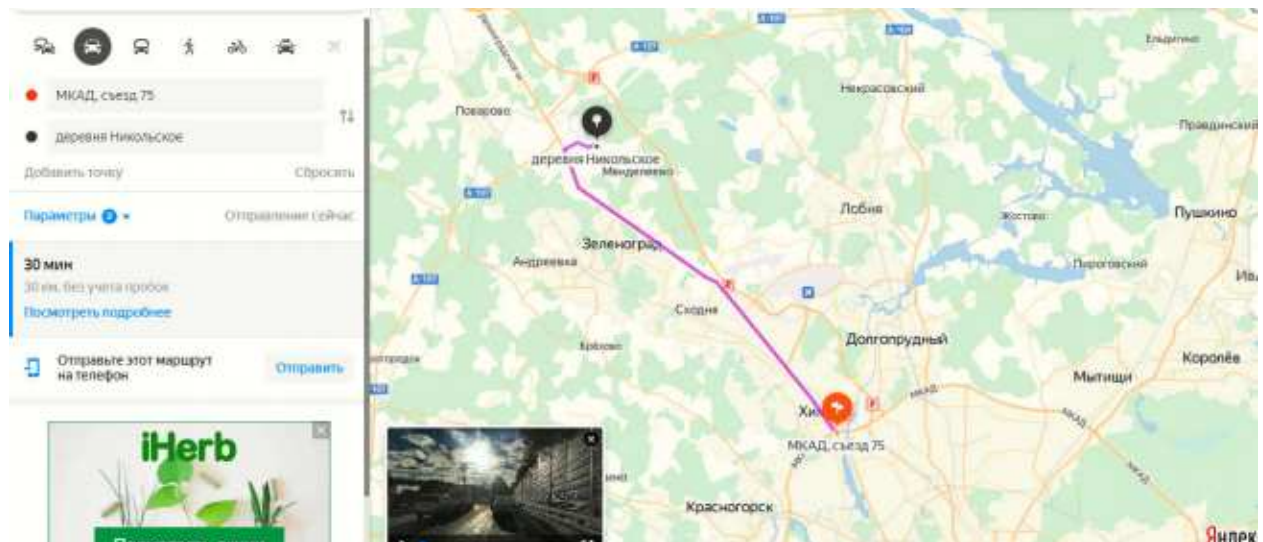
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 4 Расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

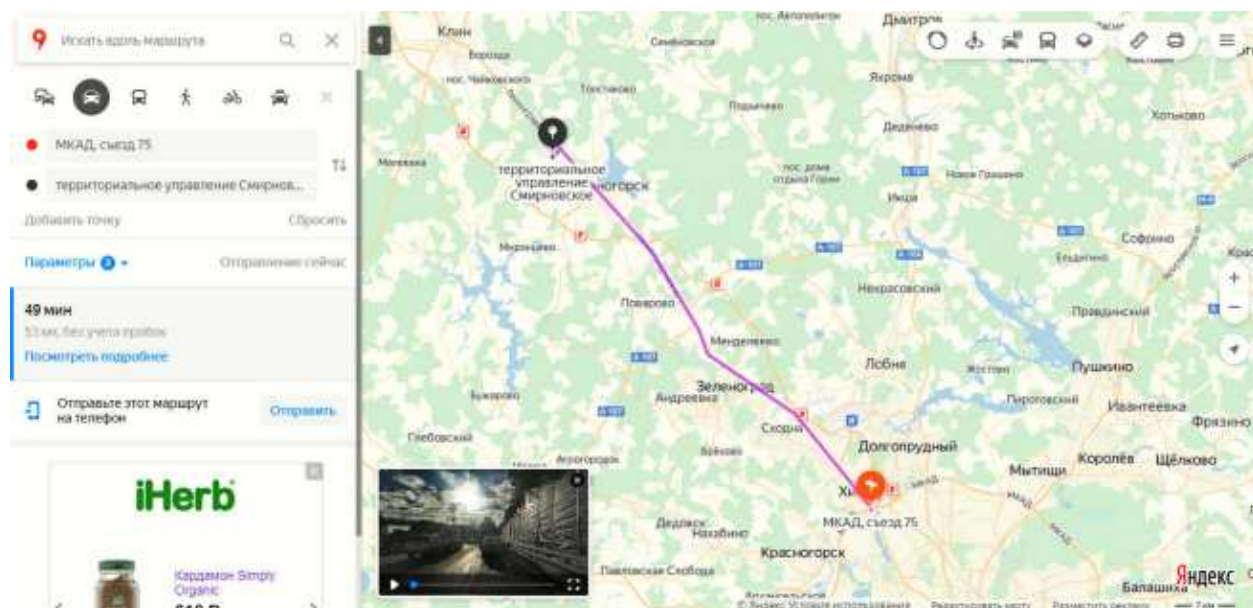
Рисунок 5 Расстояние до МКАД земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:191296



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 6 Расстояние до МКАД земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010520:43



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

Солнечногорский район³

Солнечногорский муниципальный район расположен на северо-западе Московской области и граничит с Клинским, Истринским, Химкинским, Красногорским, Дмитровским, Мытищинским районами Московской области и Зеленоградским административным округом города Москвы.

Площадь района - 108 507 га. На 01.01.2016 г. численность населения составляла 138 764 человек. Административный центр - город Солнечногорск. В состав района входят 5 городских и 6 сельских поселений.

Экономика.

Экономика района представлена развитым промышленным производством, строительством, предприятиями торговли и общественного питания, транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства и другими отраслями. В настоящее время основу экономического потенциала Солнечногорского муниципального района составляет высокотехнологичное промышленное производство. Предприятия производят разнообразную продукцию, в том числе: металлоконструкции, металлические сетки, трубы, изделия из пластика, продукты питания, косметику, строительные материалы, мебель и другую продукцию, оказывают транспортные и логистические услуги. Предприятия АПК специализируются на переработке мяса.

Среди предприятий промышленного сектора, стабильно обеспечивающих положительные темпы роста: ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ОАО «Завод металлических сеток «Лепсе», ОАО «Солнечногорский механический завод», ЗАО «Солнечногорский электромеханический завод», ООО ПК «ЭКО СЕНЕЖ», ООО АПК «Дубинино», ЗАО «Завод новых полимеров «Сенеж», ООО «Форма-строй», ООО СП «Витраж», ОАО НПО «Стеклопластик», ЗАО «Солнечногорский завод «Европласт», филиал ООО «Икея-Торг», ООО «ФШМ №1», ООО «Сладкий орешек».

Наука.

На территории района находятся научные центры, имеющие общероссийское и международное значение: ФГУП «ВНИИ физико-технических и радиотехнических измерений» (стандартизация и метрология), ГУ «ВНИИ птицеперерабатывающей промышленности» (технологии переработки сельхозпродукции), ОАО «НПО Стеклопластик» (создание многофункциональных материалов из стекловолокна).

Предпринимательство.

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста

³ http://old.solreg.ru/socio_economic/

доходов населения. Это один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения районного бюджета. Вклад малого бизнеса в экономику района возрастает с каждым годом. В сфере малого и среднего бизнеса за 2016 год создано 842 субъекта малого и среднего предпринимательства. На 01.01.2017 на территории Солнечногорского муниципального района зарегистрировано 8010 субъектов малого и среднего бизнеса, из них: 3421 – малые и средние предприятия, 4589 – индивидуальные предприниматели.

Из бюджетов разных уровней в 2016 году 13 предприятий Солнечногорского муниципального бюджета получили субсидий на сумму 35 млн. рублей. Малое и среднее предпринимательство представлено в таких отраслях экономики, как торговля, общественное питание, сфера услуг, промышленность, строительство.

Инвестиции.

Высокая инвестиционная привлекательность является ключевым фактором повышения конкурентоспособности района, поэтому местные власти стремятся создать в районе благоприятный инвестиционный климат. Привлекательность Солнечногорского муниципального района для инвесторов характеризуется такими факторами как: выгодное географическое расположение, наличие развитой транспортной инфраструктуры, коммуникаций, энергетики, трудовых ресурсов и квалифицированных кадров, а также поддержка инвесторов со стороны районных властей на всех этапах реализации проектов. В 2016 году в Солнечногорский муниципальный район было проинвестировано – 19 824,84 млн. рублей, создано 2273 рабочих места, введено в эксплуатацию 5 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций 5,1 млрд. рублей. В 2017 году планируется ввести в эксплуатацию 6 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций более 15 млрд. рублей, также будет создано более 3 000 рабочих мест. На территории Солнечногорского муниципального района успешно осуществляют свою деятельность такие предприятия с иностранными инвестициями, как ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ЗАО «ЛОНМАДИ», ЗАО «КВИНТМАДИ», ООО «Камоцци Пневматика», ЗАО «Шуко интернационал Москва», ООО «Шерлэнд».

Новостройки.

В центре города планируется снос 16 ветхих домов площадью 6,9 кв. м. На этом месте до 2020 года будет построено 278 тыс. кв. м нового комфортного жилья. Новой современной частью города Солнечногорска стал микрорайон Рекинцо-2. В инфраструктуре микрорайона планируется строительство школы, двух детских садов, многоэтажных гаражей, компьютерного клуба и других объектов социально-культурного назначения.

В западной части города Солнечногорска начато комплексное строительство жилых домов, зданий инженерной инфраструктуры, с проведением благоустройства и озеленения территории. В состав проектируемой застройки входят шесть 12-ти этажных домов, объекты соцкультбыта, детский сад и школа. Солнечногорский муниципальный район принимает участие в реализации программы Московской области «Спорт Подмосковья». По исполнению программных мероприятий в 2014 году выполнены работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной и рабочей документации на строительство ФОК с универсальным спортивным залом в городском поселении Поварово.

Транспорт.

Через район проходят важные транспортные магистрали России: Октябрьская железная дорога и автомагистраль «Москва-Санкт-Петербург» (М-10 «Россия»), на юго-востоке район граничит с международным аэропортом «Шереметьево». Кроме того, по территории района проходят Московская кольцевая железная дорога, Малая бетонная кольцевая автодорога (МБК) и автомобильные трассы, в том числе, Пятницкое шоссе, Таракановское шоссе и др. В конце 2014 года было открыто движение по первому участку скоростной платной автомагистрали «Москва—Санкт-Петербург» (М-11) с 15-58км.

В районе осуществляется совершенствование дорожной инфраструктуры: продолжается строительство скоростной платной автомагистрали «Москва — Санкт-Петербург» в обход Солнечногорска, ЦКАД (Центральной кольцевой автомобильной дороги), систематически осуществляется ремонт автодорог Солнечногорского района. С целью обеспечения безопасности пешеходов через автомагистраль «Москва — Санкт-Петербург».

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках, обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

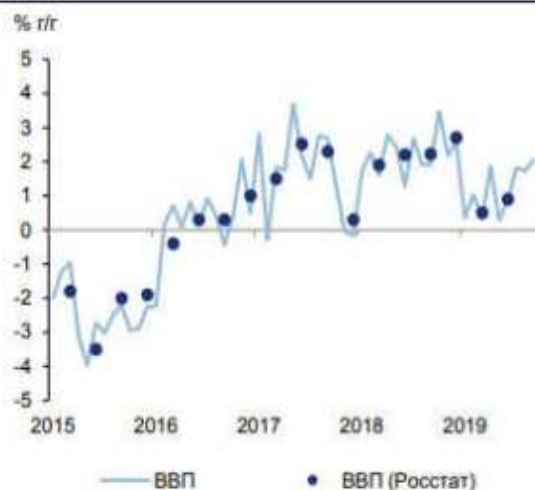
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Картина деловой активности в октябре 2019 года⁴

Экономическая активность.

По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в 3кв19 ускорился до 1,9 % г/г (по сравнению с 0,9 % г/г и 0,5 % г/г во 2кв19 и 1кв19 соответственно). Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,2 % г/г, в сентябре – на уровне 2,0 % г/г. Вместе с тем резкое ускорение роста ВВП является неустойчивым и во многом связано с разовыми факторами. Более высокий по сравнению с 1П19 темп роста ВВП обусловлен значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая сельскохозяйственных культур на фоне слабого внутреннего спроса. С учетом ожидаемого дальнейшего охлаждения потребительского спроса темп роста ВВП в 4кв19 может замедлиться до 1,4–1,5 % г/г.

Рис. 1. Рост ВВП в сентябре ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в рост на протяжении текущего года вносит промышленное производство



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост на протяжении 3кв19, как и в первой половине года, вносило промышленное производство (в целом за июль–сентябрь – 0,6 п.п.). При этом рост (на 2,9 % г/г)

⁴ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c/191017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c>

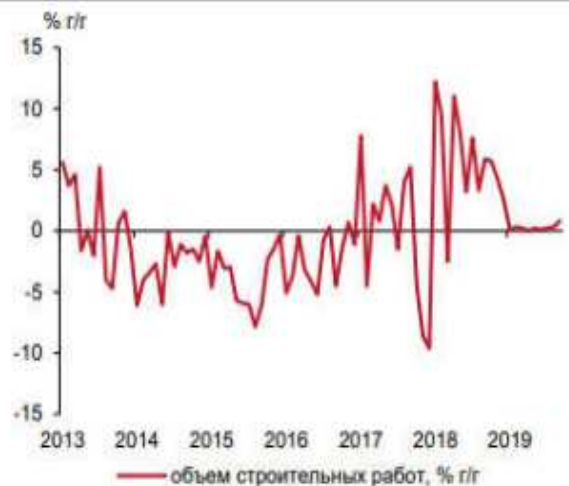
продemonстрировала как добывающая, так и обрабатывающая промышленность. В июле–сентябре значительный вклад в рост (0,2 п.п.) также внесло сельское хозяйство на фоне увеличения сборов основных культур (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Сопоставимый положительный вклад (0,3 п.п.), по оценке, внесла оптовая и розничная торговля. Вместе с тем другие базовые отрасли в течение 3кв19 демонстрировали слабую динамику. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, в 3кв19 оставались низкими (0,5 % г/г), динамика грузооборота транспорта в июле–сентябре перешла в отрицательную область (-0,6 % г/г) после четырех кварталов последовательного замедления. В то же время структура роста ВВП в 3кв19 по счету использования свидетельствует о его неустойчивости. По оценке Минэкономразвития России, наибольший положительный вклад (около 0,8 п.п.) внесло увеличение запасов материальных оборотных средств. Значительный вклад (около 0,6 п.п.) также добавило восстановление роста товарного экспорта. Вклад потребительского спроса продолжил снижаться и, по оценке, составил 0,4 п.п. в 3кв19 после 1,4 п.п. кварталом ранее, о чем, в частности, свидетельствует замедление темпов роста оборота розничной торговли – до 0,8 % г/г в 3кв19 после 1,6 % г/г во 2кв19. Следует отметить, что рост потребительского спроса замедлился, несмотря на рост реальных располагаемых доходов населения (на 3,0 % г/г в 3кв19), что произошло в результате некоторого замедления темпов роста потребительского кредитования на фоне увеличения долговой нагрузки населения.

Рис. 3. Замедление роста оборота розничной торговли закрепилось в сентябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, остаются низкими



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Складывающиеся тенденции в динамике потребительского спроса в целом соответствуют ожиданиям Минэкономразвития России (см. обзор от 26 августа 2019 г. «Российская экономика: под влиянием кредитного цикла»). В 4кв19 ожидается продолжение тенденции к замедлению потребительского спроса на фоне более значимого снижения темпов роста потребительского кредитования после введенных Банком России с 1 октября ограничительных мер. В этих условиях в 4кв19 Минэкономразвития России ожидает замедления роста ВВП до 1,4–1,5 % г/г. Рынок труда Уровень безработицы с исключением сезонности в сентябре вернулся на уровень 4,6 % SA от рабочей силы (после августовского снижения до исторически минимального значения в 4,5 % SA). Численность безработных с исключением сезонности в сентябре увеличилась на 73,4 тыс. человек SA (или 2,2 % м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора в сентябре снизилась на 62,3 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 11,1 тыс. человек (0,0 % м/м SA), при этом в годовом выражении снижение продолжается (на 1,3 % г/г в сентябре после -1,5 % г/г в августе и -0,9 % г/г в июле).

Рис. 5. Безработица вернулась на уровень, наблюдавшийся в течение большей части 2019 года

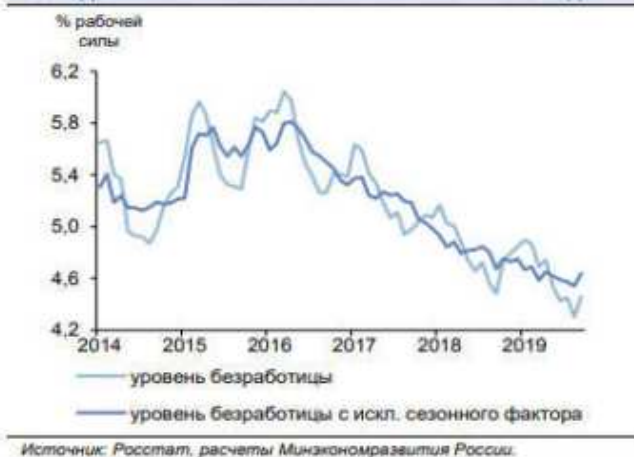


Рис. 6. Реальные располагаемые доходы в 3кв19 показали максимальный за последние 5 лет рост



По уточненным данным Росстата, в августе рост заработной платы в номинальном выражении составил 6,8 % г/г, в реальном – 2,4 % г/г. В социальном секторе рост реальной заработной платы в августе, по оценке Минэкономразвития России, существенно замедлился – до 1,3 % г/г с 4,5 % г/г соответственно. В частном секторе также наблюдалось замедление роста показателя в реальном выражении до 4,8 % г/г в августе после 4,9 % г/г в июле. С начала года реальный рост в социальном секторе, по оценке, составил 3,1 % г/г, во внебюджетном – 3,8 % г/г. Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве Рост производства продукции сельского хозяйства в сентябре ускорился до 5,6 % г/г против 3,4 % г/г в августе. Ускорение динамики выпуска было обусловлено ускорением роста как в растениеводстве, так и в животноводстве. По данным Росстата, в хозяйствах всех категорий по состоянию на 1 октября сбор зерновых и зернобобовых на 8,0 % превышал показатели прошлого года, подсолнечника – на 57,7 %, сахарной свеклы – на 16,1 %. Вместе с тем показатели сбора картофеля и овощей в хозяйствах всех категорий ухудшаются: по состоянию на 1 октября сбор овощей вышел на уровень прошлого года, а картофеля – снизился на 0,9 % г/г (в августе сбор указанных культур превышал прошлогодний уровень на 3,7 % г/г и 3,4 % г/г соответственно). По оценке Росстата, негативная динамика обусловлена, в основном, динамикой в хозяйствах населения (по данным Минсельхоза России, которые формируются без учета хозяйств населения, показатели сбора овощей и картофеля по состоянию на 1 октября на 25,0% и 6,4 % превышали прошлогодние). В октябре, по оперативным данным Минсельхоза России (на 15 октября), сохраняются более высокие показатели сбора зерновых, подсолнечника и сахарной свеклы на фоне увеличения урожайности данных культур по сравнению с прошлым годом. В сентябре наблюдалось значительное ускорение выпуска в секторе животноводства. Более чем вдвое увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) – до 4,7 % г/г с 2,2 % г/г в августе. Рост производства молока ускорился до 3,1 % г/г с 2,0 % г/г месяцем ранее. Кроме того, в сентябре возобновился рост производства яиц (+ 1,1 %).

Рис. 7. Сбор зерновых превышает показатели прошлого года

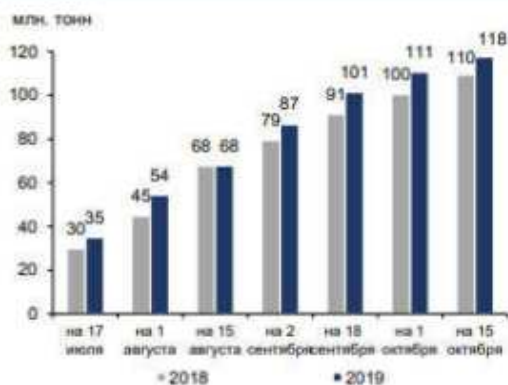


Рис. 8. Рост выпуска продукции животноводства ускорился в сентябре

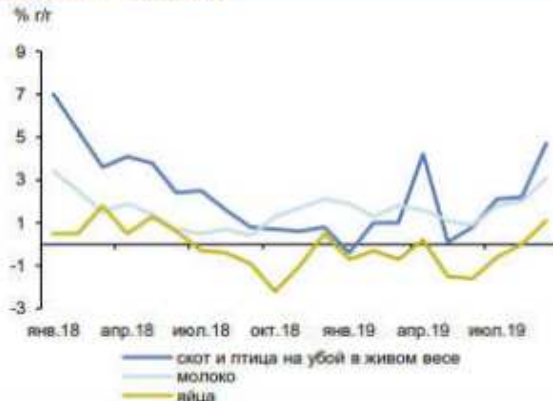


Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	9 мес.	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,2*	1,9*	2,0*	1,7*	1,8*	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	3,6	5,1	5,6	3,4	6,2	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,3	0,5	0,8	0,3	0,2	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,4	0,8	0,7	0,8	1,1	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,0	-0,6	-0,2	-0,6	-1,1	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,7	2,9	3,0	2,9	2,8	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,6	2,9	2,5	3,1	3,0	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,0	0,0	2,5	-1,0	-1,5	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,0	1,3	0,6	2,2	0,9	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,8	1,3	-1,3	3,5	1,9	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	12,1	18,0	2,8	15,5	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,2	2,9	3,2	2,7	2,8	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	2,7	3,3	6,0	0,9	3,7	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,4	0,2	2,8	-2,3	0,1	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,9	1,3	2,2	1,5	-0,1	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,3	0,6	-0,7	3,3	-0,5	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	4,9	6,2	6,4	7,0	5,0	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,5	2,2	3,6	0,0	3,3	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	2,9	2,1	3,5	1,7	1,2	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,8	0,8	3,8	-3,2	1,4	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	7,9	10,0	6,4	13,7	9,8	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,8	2,4	3,8	2,1	1,7	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	1,3	-1,8	4,1	1,6	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	2,4	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	1,2	1,4	1,0	-	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	6,8	7,7	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,4	1,5	2,4	2,2	-	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,0	-	-	-	-0,1	-2,5	0,1 ²	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,9	-	-	-	0,6	0,3	-	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	3,3	-	-	-	0,7	-1,4	1,1 ²	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,4	-	-	-	1,2	0,3	-	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,2	-1,3	-1,5	-0,9	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,3	75,2	75,1	75,1	75,3	75,3	75,5		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,0	-1,3	-1,2	-0,6	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,8	71,7	71,6	71,7	71,9	71,8	72,0		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,5	-5,2	-1,8	-7,1	-6,6	-5,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,4	3,5	3,5		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	59,2	59,2	59,2	59,4	59,3	59,4		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,3/4,5	4,5/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на 7 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства и ИЖС.

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

В обзоре рассмотрены земельные участки с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства по районам Московской области.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

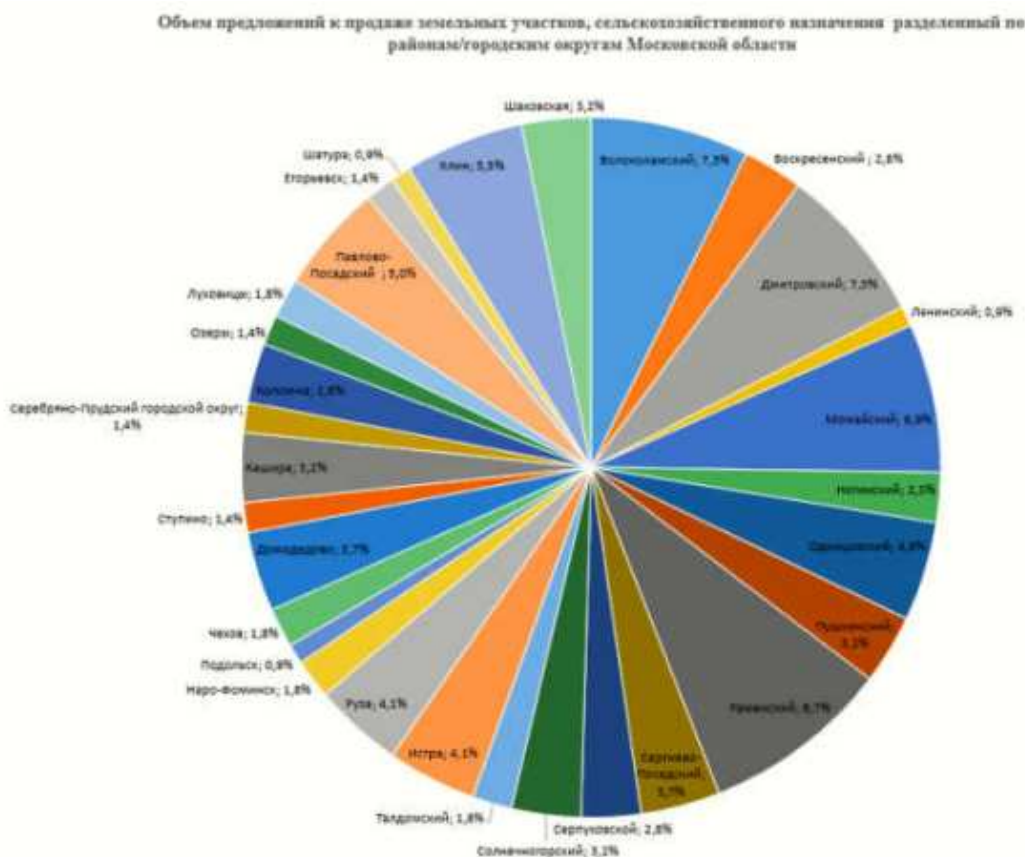
- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, вследствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

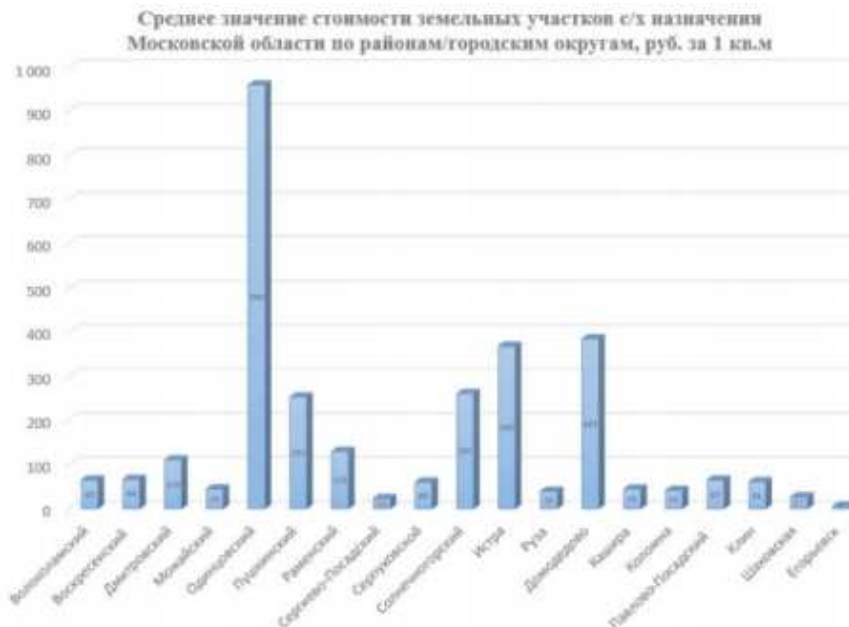
На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).



Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социальноэкономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социальноэкономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки

Индикатор	Значение
Объем предложения, тыс. га	15,2 ↑ +1,5%
Средний размер участка в экспозиции, га	26,16 ↓ -7%
Средняя стоимость сотки земли	
руб. за сотку	97 540 ↓ -12%
\$ за сотку	1 733 ↓ -5%

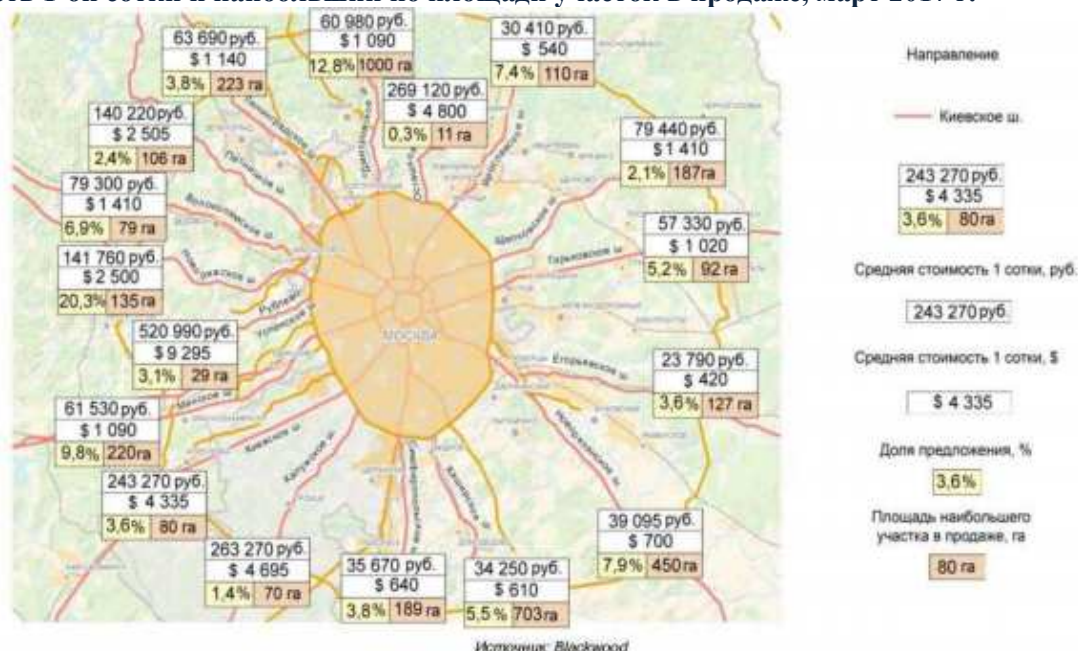
↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г.

Источник: Blackwood

Совокупный объем текущего предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016 г. Более половины предложений (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81100 км - 15%.

Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г.

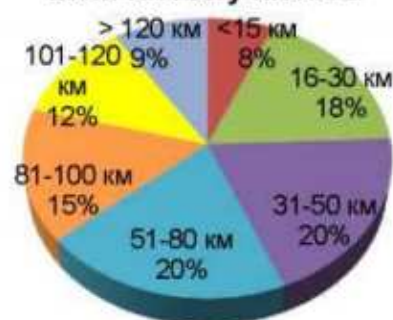


Средний размер земельного участка на рынке земли Подмосковья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2017 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2016 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика связана с дроблением крупных земельных участков.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Предложение

Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, март 2017 г., количество участков



Источник: Blackwood

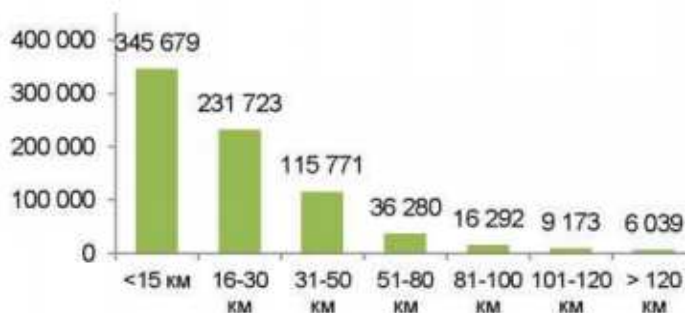
Основной объем предложения участков на рынке земли Подмосковья в 1-м квартале 2017 г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017 г. цена в долларах также снизилась по сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1 -й сотки по итогам 1-го квартала 2017 г. составила \$1 733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2016 г. составило 5%.

Ценовая ситуация

Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на предложения в Подмосковье по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г.

Лидером по стоимости 1 -ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. - 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш.- 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, март 2017 г., руб./сотка



Источник: Blackwood

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1 -ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды».



По-прежнему продолжается поиск собственниками и девелоперами со инвесторов и компаний, занимающихся Fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.

Рост средней стоимости участков во второй половине 2016 г. за счет ухода с рынка более ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

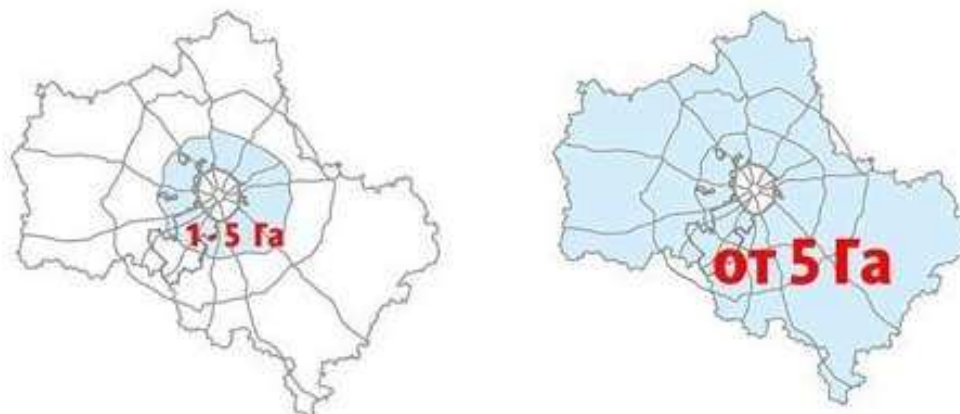
Основные выводы

- На рынке земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.
- Увеличение объема предложения на рынке земли по сравнению с итогом 2016 г. на 1,5% до 15,2 тыс. га.
- Спрос на рынке земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.
- Дисбаланс спроса и предложения на рынке земли Новой Москвы и Московской области.
- Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.
- Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

Обзор рынка земельных участков пром. назначения Московского региона⁵

Параметры исследования:

- География исследования: Московская области и Новая Москва
- Степень подготовки участка к строительству
- Площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
 - участки площадью 1-5 га до 30-50 км от МКАД (до трассы А107 «Бетонка»);
 - участки площадью от 5 га от МКАДа до границ Московской области



Общее количество незастроенных участков промышленного назначения (от 1 га) в Московском

⁵ https://www.arendator.ru/articles/154428-analiz_rynka_promyshlennyh_uchastkov_moskovskoj_oblasti_i_novoj_moskvy/

регионе составляет, по данным Росреестра, 2 301 шт. (20 789 га). Из них выставлено на продажу в интернете только 204 шт. (2 736 га).

Такой низкий процент предлагаемых к продаже участков промышленного назначения, - чуть менее 13,2% от общего количества незастроенных участков – яркий индикатор закрытости земельного рынка.

Общий объем предложения незастроенных земельных участков промышленного назначения, выставленных на продажу в анализируемой локации в настоящее время составляет 204 лота.

Таблица 8.3-1 Количество незастроенных земельных участков промышленного назначения (от 1 га)

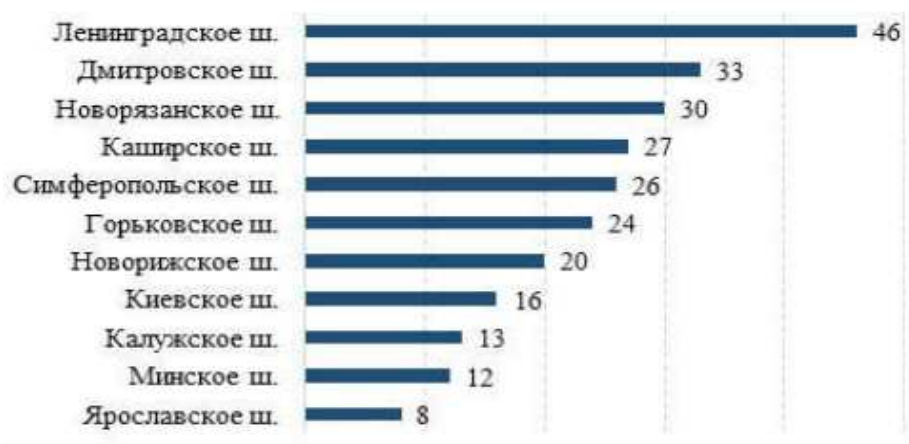
Площадь	Локация	Всего участков*			Участки в продаже		
		кол-во, шт.	га	средняя площадь, га	кол-во, шт.	га	средняя площадь, га
1-2 га	МКАД-А107	1 127	2 032	1.8	76	136	1.8
3-5 га	МКАД-А107	233	886	3.8	22	81	3.7
5-20 га	МКАД-МО	767	7 248	9.4	69	679	9.8

* по данным Росреестра

Площадь выставленных на продажу участков составляет 13,2% от общей площади всех незастроенных участков промышленного назначения Московской области (включая территорию новой Москвы). Таким образом, около 87% участков не выставлено на продажу по тем или иным причинам их текущими собственниками.

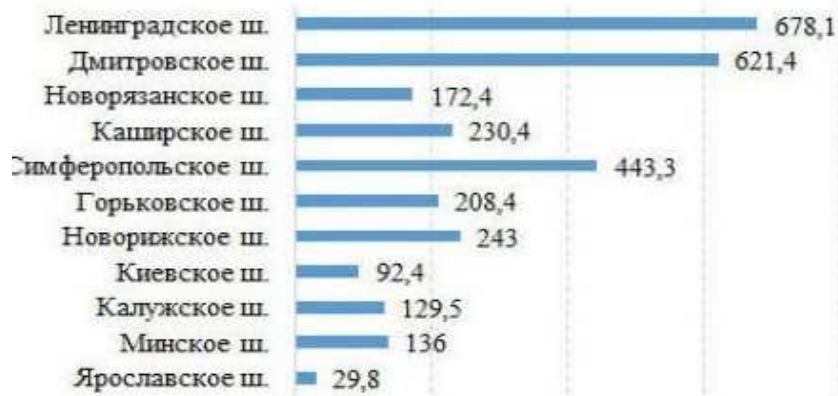
Наибольшее количество выставленных на продажу земельных участков находится на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском ш.

Таблица 8.3-2 Количество выставленных на продажу участков по направлениям, шт.



По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское ш., Дмитровское ш., а также Симферопольское – на третьем месте.

Таблица 8.3-3 Общая площадь выставленных на продажу участков по направлениям, га



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. «Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратное дело. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

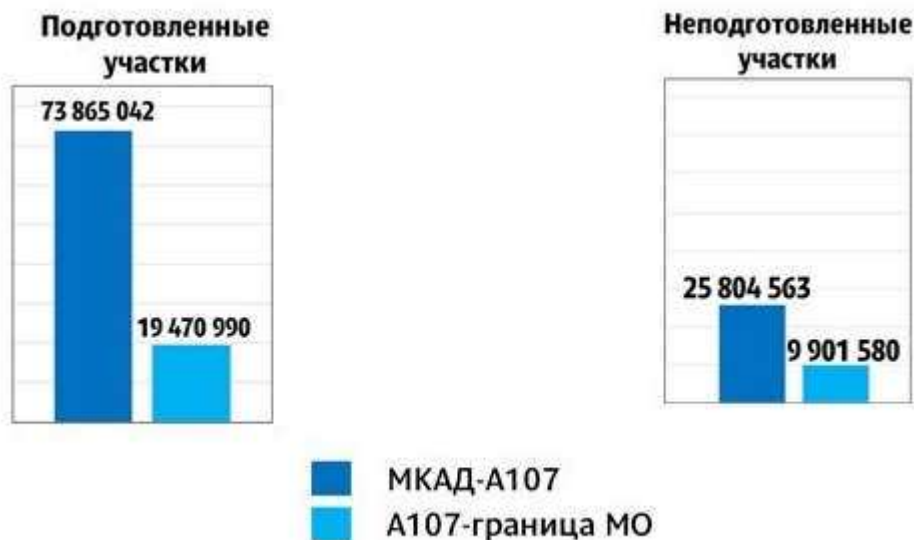
Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Для объективной оценки стоимости участки разделены по следующим критериям:

- Локация (традиционно были выделены 2 «зоны» – МКАД-А107 и А107-границы МО)
- Степень подготовленности земельного участка

К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен любой из этапов ленд-девелопмента.

Таблица 8.3-4 Средние уровни цен на подготовленные и неподготовленные участки, руб./га



Сегодня подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

Таблица 8.3-5 Количество подготовленных и неподготовленных участков

	подготовленные	неподготовленные
МКАД-А107	44	115
А107-МО	6	39

Таблица 8.3-6 Уровень стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД, руб./га

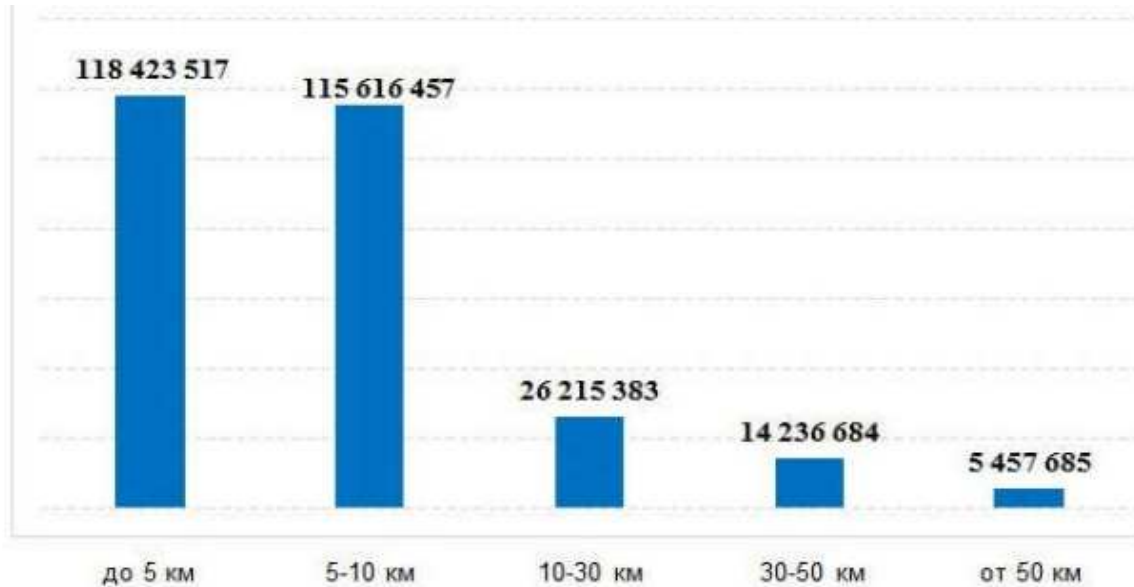


Таблица 8.3-7 Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107, руб./га

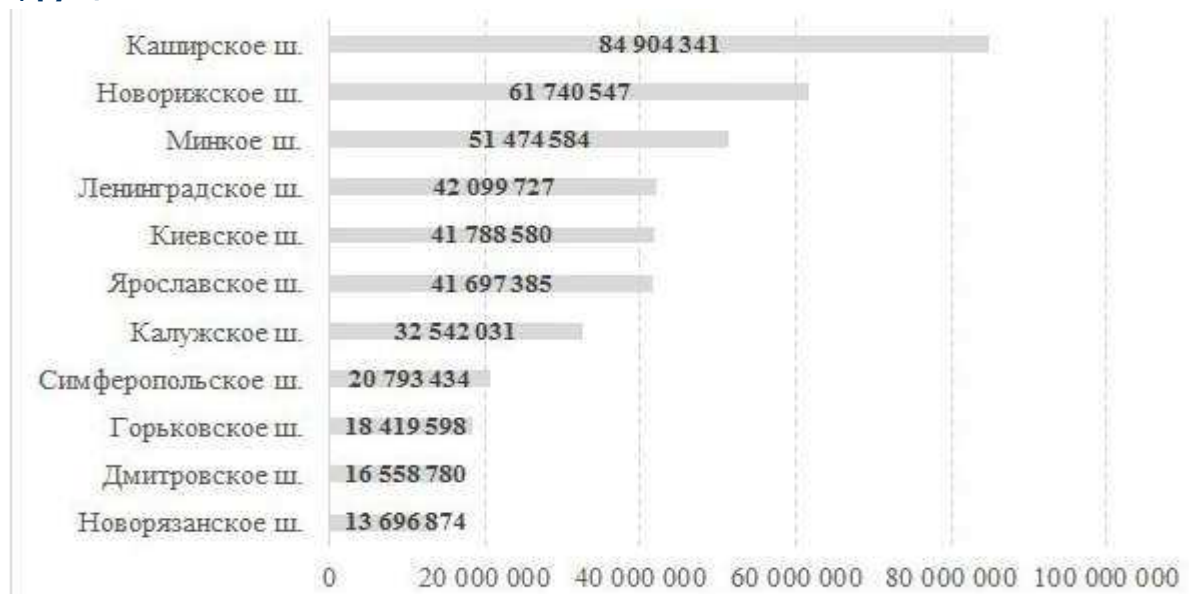


Таблица 8.3-8 Количество сделок по данным ведущих брокеров и собственников земли

	2015	2016
Количество сделок	11	31
Площадь, га	196,3	171,1

На протяжении последних двух лет наибольшее количество сделок купли-продажи промышленных участков приходится на Ленинский район. В первую очередь это объясняется большим количеством подготовленных к строительству участков и развитой транспортной инфраструктурой.

Обзор рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства в Московском регионе⁶

Рынок загородной недвижимости Подмосковья никак не оправится от кризиса. Уже несколько лет подряд продолжается снижение среднего чека покупки дач, коттеджей и таунхаусов, а их предложение растет, говорит топ-менеджер риелторского агентства «Миэль-Сеть офисов недвижимости» Светлана Вольская.

Руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов также отмечает, что на рынке загородного жилья по-прежнему сильны кризисные явления. «У покупателей не хватает денег, а у девелоперов — интересных проектов, которые они могли бы предложить», — поясняет он.

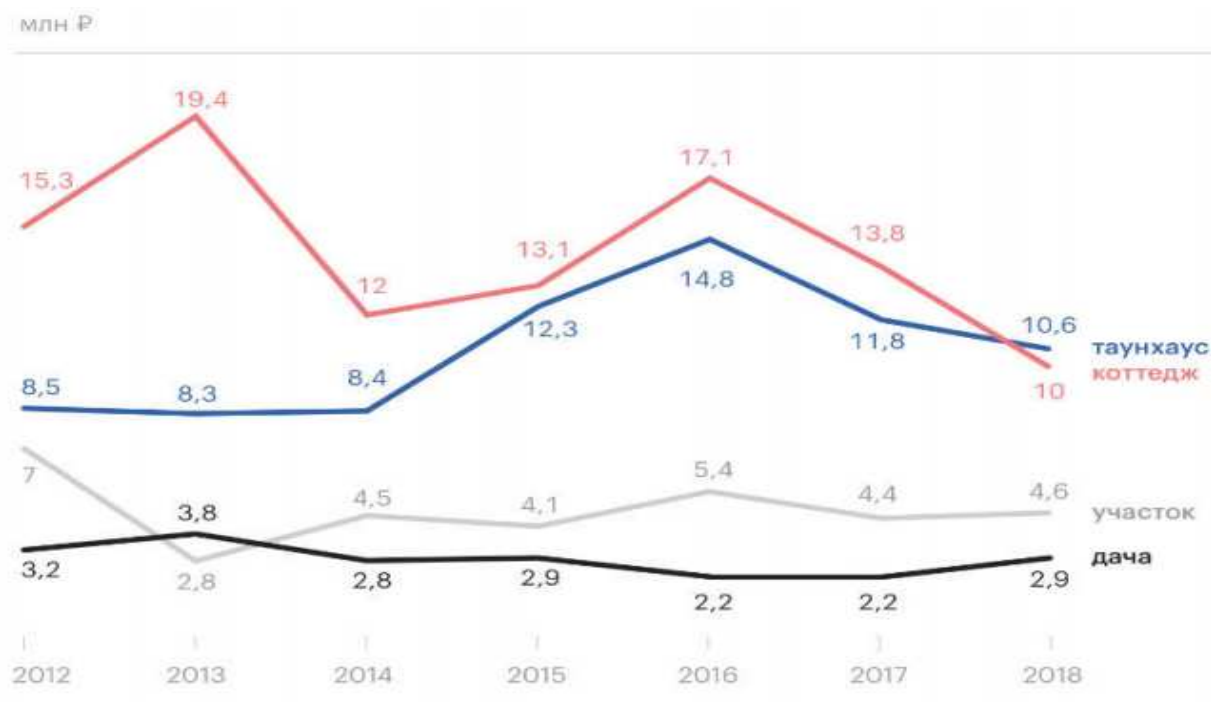
В отличие от других сегментов московского рынка восстановления на загородном пока не произошло, собственники вынуждены снижать цены: с начала года средняя стоимость частных домов в Подмосковье (без учета элитного и премиального сегментов) снизилась на 8%, говорит аналитик онлайн-сервиса объявлений ЦИАН Мария Борисова.

Учитывая затоваренность рынка загородной недвижимости и не всегда адекватное ценообразование, покупатели имеют широкие возможности для выбора, говорит Светлана Вольская. Одной из главных тенденций этого года, по ее мнению, стало желание клиентов получить за свои деньги все в лучшем состоянии. «Если это дом — то в состоянии «заезжай и живи», если участок — то с подведенными коммуникациями. Сейчас никому не интересно покупать полуфабрикат и потом тратить время, деньги и силы на доработку», — отмечает эксперт.

Цены на загородное жилье

Этой осенью средний бюджет покупки дома в Подмосковье, по оценкам риелторов, составляет 5,2–6,3 млн руб. (без учета элитного и премиального сегментов). В связи с сложившейся ситуацией на загородном рынке продавцам для реализации своих объектов приходится идти на дисконт. По оценке Светланы Вольской, сегодня он в среднем составляет около 10%, а по некоторым лотам может достигать даже до 30%.

Таблица 8.3-9 Изменение цен на загородную недвижимость



⁶ <https://realty.rbc.ru/news/5b9f45da9a7947859f3d656c>

Если рассмотреть изменения цен по сегментам, то средняя стоимость коттеджа по итогам июля 2017 года составляла 13,8 млн руб., на текущий момент — порядка 10 млн руб. По данным «Миэля», это наибольшее годовое падение среди всех сегментов. Средние цены на таунхаусы также упали за год: сейчас 10,6 млн. руб., против 11,8 млн руб. годом ранее. Участки без подряда незначительно подорожали — год назад средняя стоимость объекта составляла 4,4 млн. руб., сейчас — 4,6 млн руб. Также подорожали дачи: 2,9 млн руб. против 2,2 млн руб. годом ранее.

Сегодня, по данным «Инкома», при покупке летней дачи клиенты рассчитывают вписаться в бюджет 1–1,5 млн руб., в случае приобретения всесезонного коттеджа — 5–7 млн руб. По данным ЦИАН, самое бюджетное предложение в Подмоскowie этой осенью начинается от 110 тыс. руб. За эти деньги можно купить летний домик площадью 22 кв. м на участке 6 соток в садовом товариществе под Шатурой.

Что выбирают покупатели

На первое место у покупателей загородного жилья в этом году вышло Ярославское шоссе, говорит Светлана Вольская. Второе место по популярности делят Калужское, Киевское и Симферопольское — там примерно равный объем сделок. Третье место — у Дмитровского и Новорижского шоссе, говорит она.

Таблица 8.3-10 Рейтинг популярности дачных направлений Подмоскowie



Запад и север традиционно считаются более престижными направлениями, чем восток и юг. «Это объясняется наличием популярных природных локаций, развитой инфраструктурой, транспортной доступностью. Территория Новой Москвы раньше тоже была востребованным местом для покупки дачи или коттеджа, однако сейчас там становится все больше строящихся многоэтажек, как следствие — ухудшение экологии, рост трафика и т. д.», — поясняет Дмитрий Таганов.

Несмотря на кризисные явления, число совершенных сделок этим летом выросло. По данным «Инкома», за лето на первичном рынке загородного жилья Подмоскowie было заключено около 3,5 тыс. сделок — это на 18% больше, чем удалось реализовать за аналогичный период прошлого года. 63% покупателей приобрели участок без подряда (УБП), 22% — квартиру в малоэтажном доме (МЖД), 8% — таунхаус или дуплекс, 7% — коттедж. В предложении сейчас значатся 60,6 тыс. объектов, из них 71% — это участки без подряда, 14% — квартиры в малоэтажных проектах, 8% — таунхаусы и дуплексы, 7% — коттеджи. За год объем экспозиции сократился на 8%, подсчитали в

«Инкоме».

Средняя площадь (проданной) дачи в 2017 году составляла примерно 80 м, сейчас она выросла до 118 м. Коттеджи также «уменьшились»: год назад покупали средней площадью 234 м, сейчас — 196 м. Участки незначительно выросли: 12,3 сотки против 11,6 соток годом ранее.

Что ждет рынок загородного жилья

Эксперты, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимости», не строят радужных прогнозов для загородного рынка Подмосковья. По мнению Марии Борисовой из ЦИАН, предпосылок для роста цен на загородном рынке пока нет, в ближайшие месяцы их снижение продолжится.

В условиях снижения платежеспособного спроса с одной стороны и дефицита качественных проектов с другой Дмитрий Таганов не видит предпосылок к существенному изменению цен на «загородке». Пока экономика страны находится в кризисе, на рынке загородной недвижимости Подмосковья вряд ли появится значительная активность, резюмирует эксперт.

8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на жилую недвижимость, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже квартир на дату определения справедливой стоимости.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства в Московской области.

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Клин городской округ, д. Кононово, ш. Ленинградское (83 км до МКАД)	83	750,00	Имеются	2 667	2 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561	+79175078884, +79060656142
2	Московская область, Дмитровский городской округ, Большерогачевское с/пос, д. Назарово, ш. Дмитровское (80 км до МКАД), ш. Рогачевское (87 км до МКАД)	80	364,00	Имеются	4 000	1 456 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/151366066	+79856950614
3	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино, ш. Дмитровское (50 км до МКАД), ш. Рогачевское (50 км до МКАД)	50	416,00	Имеются	6 010	2 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871	+79269439313
4	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан Ленинградское шоссе, 54 км	54	460,00	Имеются	7 609	3 500 000	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465_134	+79652196323
5	Московская область, Дмитровский городской округ, Ревякино деревня Дмитровское шоссе, 40 км от МКАД	40	400,00	Имеются	7 250	2 900 000	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/209884893/	+7 916 240-49-32
6	Московская область, Клин городской округ, д. Радованье, ш. Ленинградское (75 км до МКАД), ш. Пятницкое (87 км до МКАД)	75	720,00	Имеются	8 000	5 760 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/183906162	+79250422204
7	Московская область, Дмитровский городской округ, Высоково деревня, Дмитровское шоссе, 60 км от МКАД	60	416,00	Имеются	8 413	3 500 000	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/196830523/	+79150514098
8	Московская область, Клин городской округ, д. Воронино, ш. Ленинградское (92 км до МКАД)	92	724,00	Имеются	8 702	6 300 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/157868571	+79037079554
9	Московская область, Клин городской округ, д.	88	50,00	Имеются	11 000	550 000	https://www.cian.ru/sal	+79168113170

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
	Плюсково, 61, ш. Пятницкое (88 км до МКАД)						e/suburban/217145036	
10	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Матвейково, ш. Дмитровское (50 км до МКАД), ш. Рогачевское (60 км до МКАД)	50	820,00	Имеются	12 073	9 900 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/200169844	+79255062107
11	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Муравьево, ш. Ленинградское (63 км до МКАД), ш. Рогачевское (72 км до МКАД)	63	290,00	Имеются	13 103	3 800 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/159810127	+79175215852
12	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Свистуха, ш. Рогачевское (40 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (52 км до МКАД)	40	114,00	Имеются	15 351	1 750 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/168252047	+79164700559
13	Московская область, Солнечногорск городской округ, Дачной застройки Фермерский квартал	69	145,00	Имеются	8 966	1 300 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/216480124/	+7 916 052-50-21
14	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	44	9748,00	Имеются	4 924	48 000 000	https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/	+7 988 070-12-66
15	Московская область, Дмитровский городской округ, Большерогачевское с/пос, д. Назарово, ш. Дмитровское (80 км до МКАД), ш. Рогачевское (87 км до МКАД)	80	364,00	Имеются	4 000	1 456 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/151366066	+79856950614

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Предложения по продаже земельных участков для ИЖС в Московской области.

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Клин городской округ, Троицкое деревня Ленинградское шоссе, 90 км от МКАД Новорижское шоссе, 90 км от МКАД	90	380,00	Есть возможность подключения	Имеются	26 316	10 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/183921792/	+7 903 509-96-91

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
2	Московская область, Дмитровский городской округ, Свистуха деревня Рогачевское шоссе, 60 км от МКАД	60	636,30	Есть возможность подключения	Имеются	22 002	14 000 000	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/189732798/	+7 919 020-34-84
3	Московская область, Дмитровский городской округ, Языково деревня Дмитровское шоссе, 58 км от МКАД	58	900,00	Есть возможность подключения	Имеются	14 444	13 000 000	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/213995536/	+7 916 811-31-70
4	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Андрейково, ш. Дмитровское (45 км до МКАД)	45	847,00	Есть возможность подключения	Имеются	11 806	10 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/192800134	= 'ЦИАН - ИЖС'!Н10
5	Московская область, Мытищи городской округ, д. Большое Ивановское, ш. Дмитровское (55 км до МКАД), ш. Ярославское (55 км до МКАД)	55	740,00	Есть возможность подключения	Имеются	13 514	10 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/202391508	+79269078050
6	Московская область, Дмитровский городской округ, Костинское с/пос, д. Андрейково, ш. Дмитровское (45 км до МКАД)	45	847,00	Есть возможность подключения	Имеются	15 348	13 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/160837314	+79037241337
7	Московская область, Истра городской округ, д. Бодрово, ш. Волоколамское (84 км до МКАД)	84	500,00	Есть возможность подключения	Имеются	16 000	8 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/152821981	+79262051406
8	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино, ш. Рогачевское (50 км до МКАД), ш. Дмитровское (55 км до МКАД)	50	1224,00	Есть возможность подключения	Имеются	17 974	22 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/220550758	+79859709053, +79250536784
9	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Свистуха, ш. Рогачевское (60 км до МКАД)	60	636,30	Есть возможность подключения	Имеются	22 002	14 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/219711446	+79190203484

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
10	Московская область, Дмитровский городской округ, Шадрино деревня Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД	50	3280,00	Есть возможность подключения	Имеются	14 118	46 308 214	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/194241251/	+7 926 591-22-93
11	Московская область, Дмитровский городской округ, Ваньково деревня Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД	50	960,00	Есть возможность подключения	Имеются	14 970	14 371 514	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/194241746/	+7 926 591-22-93

Таблица 8.4-3 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 667
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 351
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	8 433

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для ИЖС, расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 806
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	26 316
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	17 136

Источник: расчет Оценщика

8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков в Московской области являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамику цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие согласований и техусловий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик ниже проводит более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета, при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-2 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в г. Москве, где существует утвержденный генеральный план застройки и четкое зонирование земель по функциональному назначению.

Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

Местоположение.

1. Удаленность от МКАД

Удаленность от МКАД и областного центра это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Земельные владения с одинаковыми условиями будут различаться в цене в зависимости от отдаленности от МКАД и областного центра. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Исследование на тему корректировок на удаление от областного центра для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на удаление от областного центра имеет следующие значения:

Таблица 8.5-3 Удаление от областного центра

Таблица 19

Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

Площадь.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Исследование на тему корректировок на площадь для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 8.5-4 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Исследование на тему корректировок на площадь для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 8.5-5 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Таблица 8.5-6 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 35

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Корректировки на наличие осушения

Земельные участки подверженные подтоплению расположенные в зоне повышенного увлажнения стоят дешевле чем земельные участки с дренажной системой или расположенные в не зоны повышенной увлажнению.

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки

сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 8.5-7 Диапазон корректировок на наличие осушения для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных дренажной системой, к удельной цене аналогичных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения)	1,34	1,20	1,48

Корректировки на конфигурацию участка

К технологическим свойствам сельскохозяйственных угодий относятся: энергоемкость почв, контурность полей (рабочих участков) – размер, конфигурация и их изрезанность препятствиями механизированной обработки, внутрихозяйственная удаленность полей, рельеф и каменистость угодий, высота над уровнем моря (для горных и предгорных зон).

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 8.5-8 Диапазон корректировок на конфигурацию участка для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,24	1,50
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,16	1,41

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,12	1,62
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,06	1,52

Корректировки на рельеф

Сложный рельеф, заболоченность, наличие подтоплений, подверженность обвалам, оползням и т.д., снижает физические условия эксплуатации земельных участков и стоимость.

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 8.5-9 Диапазон корректировок на рельеф для участков под сельскохозяйственное производство

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,74	0,65	0,82

8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Участки расположены в Солнечногорском районе Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 667
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 351
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	8 433

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для ИЖС, расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 806
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	26 316
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	17 136

Источник: расчет Оценщика

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Время продажи (условия рынка)
3. Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)
4. Удаление от МКАД.
5. Площадь земельного участка
6. Индивидуальные особенности земельного участка.

9. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);

экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;

максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

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

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:09:0010114:526, 50:09:0060736:35, 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150, 50:09:0010520:43 представляют собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0000000:191296 представляет собой не застроенный земельный участок, относится к категории земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

Критерий юридической допустимости

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки для дачного строительства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемом земельном участке вследствие особенностей окружающей их застройки.

Рельеф участков спокойный, за исключением земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0010114:526, 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150 рельеф участков не ровный и земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060736:35 рельеф участка не ровный, овраг и через участок проходит река, охранная зона ЛЭП-6 кВ Л-773. Для данных участков экономически целесообразно использование для сельскохозяйственного производства, при устранении данных недостатков.

Учитывая форму и предполагаемое использование земельных участков наиболее эффективное использование данных земельных участков для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных.

Анализ НЭИ для земельных участков с существующими улучшениями

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемых объектов по их назначению (для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства.), с учетом устранения недостатков и приведением объектов в соответствии необходимых условий, а именно вырубке леса, осушении, выравнивании рельефа.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является использование в соответствии с видом разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и

рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

10.1. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный (рыночный), 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для

- оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства, или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;

- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - ✓ подразумеваемая волатильность;
 - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

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

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости используются три классических подхода к оценке:

- доходный подход;
- сравнительный подход;

– затратный подход.

Федеральным стандартом «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, оценщик должен обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта, т. е. согласование результатов, полученное с применением различных подходов и методов оценки.

В связи с тем, что оценке подлежит незастроенный земельный участок, то следует отметить, что определение рыночной стоимости земельного участка проведено также в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений РФ №568-р от 06.03.2002 г. Определение рыночной стоимости земельного участка производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении рыночной стоимости земельного участка используют два основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход.

Как правило, при определении рыночной стоимости земельного участка используются следующие методы:

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

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения и методе предполагаемого использования. В случае использования иных методов в оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Методы, используемые при оценке рыночной стоимости земельного участка:

1. Метод сравнения продаж

Аналог метода сопоставимых продаж (сравнительного анализа), применяемого при оценке объектов недвижимости в целом. Основными элементами сравнения для земли являются: права собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, месторасположение, физические характеристики, доступные коммунальные услуги, условия зонирования и др. При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

2. Метод выделения

Оценивается стоимость улучшений и вычитается из общей цены продажи. Метод дает хороший результат, когда доля улучшений в общей стоимости невелика. Этот метод можно рекомендовать для оценки загородных участков, когда вклад улучшений в общую стоимость мал и легко определяется.

3. Метод распределения

Оценщик определяет, в каком соотношении цена продажи распределяется между землей и улучшениями, оценив сначала рыночную стоимость улучшений. Данное соотношение наиболее

достоверно для новых улучшений, которые отражают наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости объекта увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости. Он может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

4. Метод остатка

Предполагается, что участок застроен в соответствии с его наиболее эффективным использованием. Чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость. Применим, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Недостатком метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

5. Метод капитализации земельной ренты

Данный метод основан на анализе продаж сдаваемой в аренду земли. Относимая к земле арендная плата капитализируется коэффициентом капитализации для земли, определенным из рыночных данных.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.1.1. Обоснование выбора подходов

При выборе подходов к оценке стоимости рассматриваемого земельного участка Оценщик руководствовался следующим:

- условиями применения каждого подхода оценки;
- наличием и полнотой информации, необходимой для осуществления расчётов по каждому подходу;
- состоянием рынка продаж земельных участков.

Таблица 10.1-1 Обоснование применения подходов

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
1	Затратный подход	Наличие возможности расчета восстановительной стоимости.	Неприменим. От использования методик затратного подхода в данном случае оценщик отказался, поскольку оцениваемые земельные участки не являются рукотворно созданным, а, следовательно, и оценка путём калькуляции затрат на их создание как способ расчёта представляется невозможной.
2	Сравнительный подход	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	Применим. Так как в Солнечногорском районе Московской области существует рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения и ИЖС, в настоящей работе стоимость земельных участков определялась методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.
3	Доходный подход	Наличие возможности получения дохода от объекта оценки (сдача в аренду).	В рамках доходного подхода теоретически возможен метод оценки арендной платы за объект недвижимости через определение доходов от бизнеса арендатора объекта аренды, однако данный метод определяется Международными стандартами как «негодная практика» для оценки любой недвижимости, кроме специальной (торговая недвижимость, автозаправочные станции и др.), т.к. требует большого количества допущений и выделения из остаточного дохода бизнеса доли «на вознаграждение».

		<p>предпринимательской инициативы», для которого, как правило, рыночная информация недоступна. Возможен также расчет арендной ставки методом, обратным методу капитализации дохода, т. е. основанным на определении рыночной стоимости объекта аренды (с использованием любых надлежащих методов) и последующим получением на ее основе арендной платы по известной ставке доходности. Общеизвестная высокая чувствительность данного метода к изменениям входных параметров, а также необходимость принятия большого количества допущений при его использовании существенно снижают надежность полученного результата расчета. Данный метод применим для оценки аренды объектов с ограниченным рынком, т.е. в случае невозможности или ограниченности применения методов сравнительного анализа. Учитывая вышеизложенное, Оценщик во избежание увеличения погрешности, при наличии данных для реализации сравнительного подхода, отказывается от применения доходного подхода.</p>
--	--	---

В результате анализа рынка земельных участков Оценщиком было выявлено достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым. Таким образом, Оценщик считает возможным использовать метод сравнения продаж (сравнительный подход) для расчета рыночной стоимости земельного участка.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий

знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м².

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- имеется взаимозависимость единиц сравнения

Для дальнейших вычислений, в качестве единицы сравнения принята стоимость одной сотки земельного участка.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (интернет порталов) по продаже земельных участков.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Северо-Западное направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Для индивидуального жилищного строительства.

Было выявлено достаточное количество предложений⁷ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства и ИЖС в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

⁷ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Таблица 10.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков для сельскохозяйственного производства

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465134	https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/
Контакт		+79269439313	+79652196323	+7 988 070-12-66
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома
Направление/шоссе	18-57	50	54	44
Удаленность от МКАД	Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Дмитровское
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	Менее 1 000	416,00	460,00	9748,00
Конфигурация участка	Сложная	Простая	Простая	Простая
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		6 010	7 609	4 924
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	3 500 000	48 000 000

Источник: составлено Оценщиком

Для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010114:526 был выбран другой аналог №3 на более подходящий, так как данный участок расположен дальше всех от МКАД. Данный выбор был сделан с целью минимизации наращения погрешности, путем уменьшения количества корректировок.

Таблица 10.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером: 50:09:0010114:526

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465134	https://www.cian.ru/sale/suburban/151366066
Контакт		+79269439313	+79652196323	+79856950614
Местоположение	Московская	Московская	Московская область,	Московская область,

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
	область, Солнечногорский район	область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	Дмитровский городской округ, Большерогачевское с/пос, д. Назарово
Направление/шоссе	18-57	50	54	80
Удаленность от МКАД	Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Дмитровское
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	Менее 1 000	416,00	460,00	364,00
Конфигурация участка	Сложная	Простая	Простая	Сложная
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Требуется
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		6 010	7 609	4 000
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	3 500 000	1 456 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.2-3 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка для индивидуального жилищного строительства

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/220550758	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/194241251/	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/194241746/
Контакт		+79859709053, +79250536784	+7 926 591-22-93	+7 926 591-22-93
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, Дмитровский городской округ, Шадрино деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Ваньково деревня
Направление/шоссе	30	50	50	50
Удаленность от МКАД	Ленинградское	Рогачевское	Дмитровское	Дмитровское
Категория земли	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	1 380,06	1224,00	3280,00	960,00
Инженерные коммуникации	нет	Электричество по границе	Электричество по границе	Электричество по границе

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		17 974	14 118	14 970
Стоимость предложения, руб.		22 000 000	46 308 214	14 371 514

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.2-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:526

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб. /сот ка		6 010	7 609	4 000
Общая площадь	сот.	550,00	416,00	460,00	364,00
Цена объектов-аналогов	руб. /сот .		6 010	7 609	4 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот .		6 010	7 609	4 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот .		6 010	7 609	4 000
Условия рынка					
Время продажи		26.12.2019 г.	Октябрь 2019	Апрель 2019	Декабрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот .		6 010	7 609	4 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб. /сот .		5 042	6 384	3 356
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	Московская область, Дмитровский городской округ, Большерогачевское с/пос, д. Назарово
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб. /сот		5 042	6 384	3 356
Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Дмитровское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		5 042	6 384	3 356
Удаленность от МКАД	км	57	50	54	80
Корректировка	%		0,00%	0,00%	21,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		5 042	6 384	4 061
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		5 042	6 384	4 061
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		5 042	6 384	4 061
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	550,00	416,00	460,00	364,00
Площадь земельного участка	га	5,50	4,16	4,60	3,64
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		5 042	6 384	4 061
Конфигурация участка		Сложная	Простая	Простая	Сложная
Корректировка	%		-33,33%	-33,33%	0,00%
Конфигурация участка			3 362	4 256	4 061
Наличие осушения		Не требуется	Не требуется	Не требуется	Требуется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-32,43%
Скорректированная цена	руб. /сот		3 362	4 256	2 744
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности		Нет	Нет	Нет	Нет

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
земельного участка					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		3 362	4 256	2 744
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			33%	33%	53%
Весовой коэффициент			0,335	0,335	0,330
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот	3 458			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.2-5 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060736:35

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	7 609	4 924
Общая площадь	сот.	729,22	416,00	460,00	9 748,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		6 010	7 609	4 924
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	4 924
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	4 924
Условия рынка					
Время продажи		26.12.2019 г.	Октябрь 2019	Апрель 2019	Июнь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	4 924
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	4 131
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	4 131

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Дмитровское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		5 042	6 384	4 131
Удаленность от МКАД	км	18	50	54	44
Корректировка	%		16,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		5 849	7 405	4 792
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		5 849	7 405	4 792
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		5 849	7 405	4 792
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	729,22	416,00	460,00	9 748,00
Площадь земельного участка	га	7,29	4,16	4,60	97,48
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	30-100
Корректировка	%		0,00%	0,00%	29,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		5 849	7 405	6 182
Наличие осушения		Требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка	%		-25,37%	-25,37%	-25,37%
Скорректированная цена	руб./с от.		4 365	5 526	4 614
Экономические характеристики					
Конфигурация участка		Сложная	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		-38,27%	-38,27%	-38,27%
Скорректированная цена	руб./с от.		2 695	3 411	2 848
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Рельеф		В овраге, пойме реки	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка	%		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		1 752	2 217	1 851
Процедура согласования					
Общая валовая			115%	115%	144%

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

коррекция					
Средневзвешенная рыночная стоимость		1 944			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.2-6 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	7 609	4 924
Общая площадь	сот.	487,53	416,00	460,00	9 748,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		6 010	7 609	4 924
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	4 924
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	4 924
Условия рынка					
Время продажи		26.12.2019 г.	Октябрь 2019	Апрель 2019	Июнь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	4 924
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	4 131
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	4 131
Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Дмитровское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	4 131
Удаленность от МКАД	км	28	50	54	44
Корректировка	%		16,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 849	7 405	4 792

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 849	7 405	4 792
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 849	7 405	4 792
Физические характеристик и					
Площадь земельного участка	сот.	487,53	416,00	460,00	9 748,00
Площадь земельного участка	га	4,88	4,16	4,60	97,48
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	30-100
Корректировка	%		0,00%	0,00%	29,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 849	7 405	6 182
Конфигурация участка		Сложная	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		-10,71%	-10,71%	-10,71%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 223	6 612	5 520
Экономические характеристик и					
Качество подъездных путей		Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 223	6 612	5 520
Другие характеристик и (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 223	6 612	5 520
Процедура					

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
согласования					
Общая валовая коррекция			27%	27%	56%
Весовой коэффициент			0,3554	0,3554	0,2893
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот	5 803			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.2-7 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010520:43

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	7 609	7 250
Общая площадь	сот.	3 670,86	416,00	460,00	400,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот		6 010	7 609	7 250
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		6 010	7 609	7 250
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		6 010	7 609	7 250
Условия рынка					
Время продажи		26.12.2019 г.	Октябрь 2019	Апрель 2019	Июнь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		6 010	7 609	7 250
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена	руб./сот		5 253	6 650	4 304
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		5 253	6 650	4 304
Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Дмитровское

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 253	6 650	4 304
Удаленность от МКАД	км	53	50	54	44
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 253	6 650	4 304
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 253	6 650	4 304
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		5 253	6 650	4 304
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	3 670,86	416,00	460,00	9 748,00
Площадь земельного участка	га	36,71	4,16	4,60	97,48
Диапазон площади земельного участка	га	30-100	меньше 10	меньше 10	30-100
Корректировка	%		-33,00%	-33,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		3 520	4 456	4 304
Доступные инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество по границе	Электричество по границе	Электричество по границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		3 520	4 456	4 304
Экономические характеристики					
Качество подъездных путей		Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		3 520	4 456	4 304
Другие характеристики (элементы), влияющие на					

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		3 520	4 456	4 304
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			33%	33%	0%
Весовой коэффициент			0,3003	0,3003	0,3994
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот	4 114			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.2-8 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка для ИЖС с кадастровым номером 50:09:000000:191296

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		17 974	14 118	14 970
Общая площадь	сот.	1 380,06	1 224,00	3 280,00	960,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		17 974	14 118	14 970
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 974	14 118	14 970
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 974	14 118	14 970
Условия рынка					
Время продажи		26.12.2019 г.	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 974	14 118	14 970
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, р-н	Московская область,	Московская область,	Московская область,

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	Дмитровский городской округ, д. Овчино	Дмитровский городской округ, Шадрино деревня	Дмитровский городской округ, Ваньково деревня
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Направление/шоссе		Ленинградское	Рогачевское	Дмитровское	Дмитровское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Удаленность от МКАД	км	30	50	50	50
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Вид разрешенного использования		Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	1 380,06	1 224,00	3 280,00	960,00
Площадь земельного участка	кв.м.	138 006,00	122 400,00	328 000,00	96 000,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Доступные инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество по границе	Электричество по границе	Электричество по границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Экономические характеристики					
Качество подъездных путей		Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 302	12 805	13 578
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			9%	9%	9%
Весовой коэффициент			0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	14 227			

Источник: составлено оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 10.2-9 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Корректировка на торг для участков под ИЖС расположенного в Солнечногорском районе принята в размере среднего значения диапазона и составила 9,3%.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 10.2-10 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

Корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения расположенных в Солнечногорском районе принята в размере среднего значения диапазона классифицирующийся как залежь, так как земельные участки не используются, и составила 16,1% и для земельного участка занятого под пашнями корректировка принята в размере 12,6 %.

Местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оцениваемые участки и объекты аналоги расположены в Северо-Западном и Северо-Восточном направлении Московской области. Корректировка не требуется.

Удаление от МКАД и областного центра

Удаленность от МКАД и областного центра это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Исследование на тему корректировок на удаление от областного центра для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на удаление от областного центра имеет следующие значения:

Таблица 10.2-11 Удаленность от областного центра

Таблица 19

Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

Таким образом, корректировка на удаленность от областного центра:

Таблица 10.2-12 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060736:35

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	57	50	54	80
Корректировка		0,00%	0,00%	21,00%

Таблица 10.2-13 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060736:35

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	18	50	54	44
Корректировка		16,00%	16,00%	16,00%

Таблица 10.2-14 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	28	50	54	44
Корректировка		16,00%	16,00%	16,00%

Оцениваемый участок с кадастровым номером: 50:09:0010520:43 и объекты аналоги находятся в одном диапазоне удаленности от областного центра (30-70 км.). Корректировка по данному параметру не требуется.

Корректировка для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:191296 не применялась, так как объекты аналоги расположены непосредственно рядом с населенными пунктами и позволяют их использовать по назначению, данный фактор имеет второстепенное значение.

Корректировки на площадь

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Исследование на тему корректировок на площадь для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 10.2-15 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Таблица 10.2-16 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровыми номерами: 50:09:0060736:35, 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, га	4,88; 2,53; 2,86; 7,29	4,16	4,60	97,48
Диапазон площади земельного участка	меньше 10	меньше 10	меньше 10	30-100
Корректировка		0,00%	0,00%	29,00%

Для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010114:526 корректировка на площадь не

применялась объекты в одном диапазоне.

Исследование на тему корректировок на площадь для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 10.2-17 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Таблица 10.2-18 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010520:43

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, га	36,71	4,16	4,60	97,48
Диапазон площади земельного участка	30-100	меньше 10	меньше 10	30-100
Корректировка		-33,00%	-33,00%	0,00%

Корректировки на наличие осушения

Земельные участки подверженные подтоплению расположенные в зоне повышенного увлажнения стоят дешевле, чем земельные участки с дренажной системой или расположенные в не зоны повышенной увлажнению.

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 10.2-19 Диапазон корректировок на наличие осушения для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под пашни		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных дренажной системой, к удельной цене аналогичных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения)	1,34	1,20 - 1,48

Корректировка применялась для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060736:35, так как на нем расположено, русло реки, что значительно повышает увлажнение данного участка и снижает его покупательную способность и стоимость. Корректировка составила $(1/1,34-1) - 25,37\%$.

Корректировка применялась в расчете для земельного участка с кадастровым номером:

50:09:0010114:526, 3 аналог расположен вдоль русла реки, что значительно повышает увлажнение данного участка и снижает его покупательную способность и стоимость. Корректировка составила (1/1,48-1) -32,43%.

Корректировки на конфигурацию участка

К технологическим свойствам сельскохозяйственных угодий относятся: энергоёмкость почв, контурность полей (рабочих участков) – размер, конфигурация и их изрезанность препятствиями механизированной обработки, внутрихозяйственная удаленность полей, рельеф и каменистость угодий, высота над уровнем моря (для горных и предгорных зон).

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 10.2-20 Диапазон корректировок на конфигурацию участка для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,24	1,50
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,16	1,41

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,12	1,62
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,06	1,52

Корректировка применялась для земельных участков так как участки имеют сложную конфигурацию механизированная обработка которых затруднена. Корректировка применялась для участка с кадастровым номером: 50:09:0060736:35 и составила (1/1,62-1) -38,27%, для участка с кадастровым номером: 50:09:0010114:526 и составила (1/1,5-1) -33,33%, для участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150 и составила (1/1,12-1) -10,71%.

Корректировки на рельеф

Сложный рельеф, заболоченность, наличие подтоплений, подверженность обвалам, оползням и т.д., снижает физические условия эксплуатации земельных участков и стоимость.

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 10.2-21 Диапазон корректировок на рельеф для участков под сельскохозяйственное производство

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,74	0,65	0,82

Корректировка применялась для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060736:35, так как на нем расположен овраг, русло реки, что значительно снижает его покупательную способность и стоимость. Корректировка составила (0,65-1) -35%.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов удельной стоимости сотки земельного участка.

Таблица 10.2-22 Расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
1.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	55 000	3 458	1 901 900
2.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	50:09:0060736:35	72 922	1 944	1 417 604
3.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1148	48 753	5 803	2 829 137
4.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1149	25 286	5 803	1 467 347
5.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1150	28 590	5 803	1 659 078
6.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	50:09:0000000:191296	138 006	14 227	19 634 114
7.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	4 114	15 101 918
	Итого:		735 643		44 163 448

Рыночная стоимость, полученная в процессе оценки для земельных участков сельскохозяйственного назначения соответствует диапазону анализа рынка от 2 667 руб./сот. до 8 433 руб./сот., кроме участка с кадастровым номером: 50:09:0060736:35, он ниже диапазона анализа рынка, из-за необходимых затрат (затраты на вырубку леса, затраты на осушение и выравнивание рельефа, на обработку земли и прочее).

Рыночная стоимость, полученная в процессе оценки для земельного участка под индивидуальную жилищную застройку соответствует диапазону анализа рынка от 11 806 руб./сот. до 17 136 руб./сот.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата полученного при применении подхода. При согласовании существенно отличающихся от промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. Затратный подход не применим для земельных участков. По доходному подходу согласно наиболее эффективному использованию коммерческий потенциал оцениваемых объектов исчерпан. Так же недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Ввиду того, что расчет стоимости произведен с применением только одного подхода (рыночного), согласования не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
			Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	Не применялся	1 901 900	Не применялся
2.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	50:09:0060736:35	Не применялся	1 417 604	Не применялся
3.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1148	Не применялся	2 829 137	Не применялся
4.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1149	Не применялся	1 467 347	Не применялся
5.	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1150	Не применялся	1 659 078	Не применялся
6.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское	50:09:0000000:191296	Не применялся	19 634 114	Не применялся
7.	обл. Московская, р-н	50:09:0010520:43	Не	15 101 918	Не

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
			Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"		применялся		применялся
	Итого		-	44 011 098	-

11.1. ИТОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений, по состоянию на дату оценки составляет:

44 011 098 (Сорок четыре миллиона одиннадцать тысяч девяносто восемь) рублей⁸,

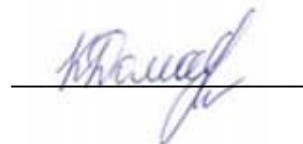
в том числе:

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:526	55 000	1 901 900
2	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	50:09:0060736:35	72 922	1 417 604
3	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1148	48 753	2 829 137
4	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1149	25 286	1 467 347
5	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	50:09:0060309:1150	28 590	1 659 078
6	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	50:09:0000000:191296	138 006	19 634 114
7	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	15 101 918
	Итого:		735 643	44 011 098

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Оценщик, Домарева К.О.



⁸В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.
5. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», г. Москва, 2017 г.
6. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОЦЕНКИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

230000707

Диплом является дубликатом установленного образца

Регистрационный номер
111

Город
Ставрополь

* 24 * мая 2013 г.

Национальный диплом выдан
Домаревой
Ксении Олеговне
в том, что она(а) получила(а)
с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.

приним(а) профессиональную переподготовку и (на)
Институте дополнительного профессионального образования
Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего профессионального образования
«Ставропольский государственный аграрный университет»
по программе «Оценка собственности»
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Учебники от
06 мая 2013 года
аттестационная комиссия
удовлетворила право (соответствие квалификации)
Домаревой Ксении Олеговны

на владение профессиональной деятельностью в сфере
«Оценка собственности»
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Председатель комиссии *Колесникова*
Члены комиссии *Александров*
Васильев



ДОГОВОР ПОЛИСА №190920040R2345
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УПОСКОБИТЕЛЮ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) И ФАКТ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «БСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь: Ф.И.О.Е Домарева Ксения Олеговна
Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заготовку, заключенному договору по проведению оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Страховой случай: (в случае всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим в течение срока действия договора страхования или приписки Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Застрахованная деятельность: Оценка недвижимости, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.

Страховая премия и порядок ее уплаты: 500,00 (Пятьсот) рублей (облигационно в срок до «27» сентября 2019 г.)

Срок действия Полиса: с «28» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.

Приложения: Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым подписан трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «БСК».

Общие условия страхования: Договор страхования заключен по взаимному согласию и волеизъявлению Страхователя и Страховщика, неопозданно в ст. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по такому раскладу Страхователя) устанавливается в размере 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредстве и непосредственном участии агента ООО «Юстиш» действующего на основании лицензионного договора № 03284600001 от 19.05.2016 г. с САО «БСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ: С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «БСК» ОНАКОМПЛЕКТ, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «БСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121152, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026374 КПП 502920001 РК 4070181060020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва Б/СЧ 30101810400000000225 БИК 044520255 Тел.: (495) 270-41-44	СТРАХОВАТЕЛЬ: Домарева Ксения Олеговна ИНН: 26330385240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: Р-Н ЧЕЛЯБИНСКОГО КРАЯ Пол: М Паспорт: 0711 02533 29 063017 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУРСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355047, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Кулакова, д. 49, кв. 08
От имени Страховщика: М.П. У. А. Муралин Место выдачи: г. Москва	К. О. Домарева

Дата выдачи: 27.09.2019 г.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

109147, Москва, Ая 175

info@fedoa.ru
+7 (495) 107-93-70

Выписка

из реестра членом саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра члена саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Доверской Ксения Олеговна

(Ф.И.О. заявителя или иного административного органа)

о том, что

Доверская Ксения Олеговна

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 г. за регистрационным № 558

(подпись и печать члена саморегулируемой организации)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(подпись и печать саморегулируемой организации)

Данные сведения представлены по состоянию на «31» мая 2019г.

Дата составления выписки «31» мая 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»



Минюлинт Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций с/общественной
23 декабря 2016 года за № 0017

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09818/77190901/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
<small>г. Москва</small>	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования, регулирующим отношения между страхователем (Юридическим Лицом) и страховщиком (АО «Альфа-Страхование») в отношении ответственности оценщика при наступлении страховых случаев, предусмотренных настоящим Договором страхования. Полис вступает в силу с даты его заключения. Выплата страховой суммы производится в пределах установленной лимитом Договором страховой суммы и лимита ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Советом директоров АО «Альфа-Страхование» (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору страхования в виде приложения. В случае, если какое-либо из указанных приложений Договора страхования, утвержденное Правлением страхования, предусматривает иной порядок осуществления выплат, то в таком случае применяются правила такого приложения.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>АО «Альфа-Страхование», Юридический адрес: 115182, г. Москва, ул. Щелковская д. 3А, стр. 8 ИНН 77/1356683А, ОГРН 7725012001 Р/С 407038105001305020035 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, № 301018102000000000000, БИК 044539593</p> <p>Сумма ответственности ограничена суммой ответственности, объявленной Страхователем, и составляет рубль 4, 324.</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 01 января 2019г., и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для срока действия Договора страхования. Полис страхования заключен в соответствии с Правилами страхования. Правила страхования прилагаются к настоящему Договору страхования. Полис страхования действует с даты его заключения.</p> <p>Лимит ответственности по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Лимит ответственности по каждому страховому случаю составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Лимит ответственности по каждому страховому случаю составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p>
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	<p>Сумма ответственности по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Лимит ответственности по каждому страховому случаю составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Лимит ответственности по каждому страховому случаю составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p>
ВРЕДИТЕЛЬ	<p>Страхователь несет ответственность за действия оценщика, осуществляющего оценку, на сумму рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>В случае наступления страхового случая в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, страховщик возмещает оценщику сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями Договора страхования. Полис страхования действует с даты его заключения.</p>
СТАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>Сумма страховой премии по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Сумма страховой премии по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с осуществлением оценочной деятельности, осуществляемой оценщиком, осуществляющим оценку, на сумму рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с осуществлением оценочной деятельности, осуществляемой оценщиком, осуществляющим оценку, на сумму рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p>
СТРАХОВАЯ СУММА	<p>Сумма ответственности по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Лимит ответственности по каждому страховому случаю составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Лимит ответственности по каждому страховому случаю составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p>
СТАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>Сумма страховой премии по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Сумма страховой премии по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p>
СТАХОВАЯ СУММА	<p>Сумма ответственности по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Лимит ответственности по каждому страховому случаю составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Лимит ответственности по каждому страховому случаю составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p>
СТАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>Сумма страховой премии по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p> <p>Сумма страховой премии по данному Договору составляет рубль 4, 324 (четыре миллиарда триста двадцать четыре тысячи рубль 00 копеек).</p>

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

	<p>использование недвижимого имущества в целях реализации Стратегической цели, связанной с обеспечением доступности (включая предоставление) в отношении жилья, для населения многоквартирных домов, расположенных в границах территории, на которой осуществляется страхование, при условии соблюдения требований законодательства в отношении предоставления и использования жилищных помещений с целью обеспечения жилищных нужд населения.</p> <p>Профессиональные участники рынка страхования Стратегические цели, связанные с использованием в отношении объектов одной рыночной или иной, предусмотренной федеральным законодательством, недвижимости в отношении Стратегической цели, связанной с обеспечением доступности (включая предоставление) в отношении жилья, для населения многоквартирных домов, расположенных в границах территории, на которой осуществляется страхование, при условии соблюдения требований законодательства в отношении предоставления и использования жилищных помещений с целью обеспечения жилищных нужд населения.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится на территории, на которой, применительно к условиям договора, предусмотрен вывод из состава объектов страхования.</p> <p>Страхование осуществляется от уплаты страховых взносов в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>На территории действия настоящего Договора запрещается заключение договоров:</p> <ul style="list-style-type: none"> • взаимной выгоды, связанных с деятельностью в области страхования; • страхования, расходы по которому не являются в соответствии с условиями Договора, подлежащими возмещению Страхователем; • страхования, расходы по которому не являются в соответствии с условиями Договора, подлежащими возмещению Страхователем; • расходы на увеличение страховой суммы в результате уплаты взносов; • другие и иные расходы Страхователя, связанные с осуществлением им страхования, которые не предусмотрены настоящим Договором. <p>По настоянию Договора страхование не проводится на территории, на которой, применительно к условиям договора, предусмотрен вывод из состава объектов страхования.</p> <p>Страхование осуществляется от уплаты страховых взносов в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
<p>ОБЩЕОБЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p>	
<p>ИСПОЛНИТЕЛЬ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>АО "АльфаСтрахование"</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>По настоянию Договора в случае страхового события на территории, указанной на территории, на которой, применительно к условиям договора, предусмотрен вывод из состава объектов страхования.</p> <p>Страхование осуществляется от уплаты страховых взносов в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>На территории действия настоящего Договора запрещается заключение договоров:</p> <ul style="list-style-type: none"> • взаимной выгоды, связанных с деятельностью в области страхования; • страхования, расходы по которому не являются в соответствии с условиями Договора, подлежащими возмещению Страхователем; • страхования, расходы по которому не являются в соответствии с условиями Договора, подлежащими возмещению Страхователем; • расходы на увеличение страховой суммы в результате уплаты взносов; • другие и иные расходы Страхователя, связанные с осуществлением им страхования, которые не предусмотрены настоящим Договором. <p>По настоянию Договора страхование не проводится на территории, на которой, применительно к условиям договора, предусмотрен вывод из состава объектов страхования.</p> <p>Страхование осуществляется от уплаты страховых взносов в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
<p>ТЕРМИНЫ И УСЛОВИЯ</p>	<p>Важнейшие термины и условия, связанные с осуществлением Страхования, определены в Правилах страхования.</p> <p>Важнейшие термины и условия, связанные с осуществлением Страхования, определены в Правилах страхования.</p> <p>Важнейшие термины и условия, связанные с осуществлением Страхования, определены в Правилах страхования.</p>
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p>	<p>Важнейшие термины и условия, связанные с осуществлением Страхования, определены в Правилах страхования.</p> <p>Важнейшие термины и условия, связанные с осуществлением Страхования, определены в Правилах страхования.</p> <p>Важнейшие термины и условия, связанные с осуществлением Страхования, определены в Правилах страхования.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ</p>	<p>Важнейшие термины и условия, связанные с осуществлением Страхования, определены в Правилах страхования.</p> <p>Важнейшие термины и условия, связанные с осуществлением Страхования, определены в Правилах страхования.</p> <p>Важнейшие термины и условия, связанные с осуществлением Страхования, определены в Правилах страхования.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Сервис»</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>АО "АльфаСтрахование"</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ⁹

Скриншоты объектов аналогов подобраны для земельных участков сельскохозяйственного назначения

Объект аналог №1

<https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/204423871/>

The image consists of two screenshots of a real estate listing on the website dmitrov.cian.ru/sale/suburban/204423871/.

Top Screenshot (Main Listing):

- Address:** Московская область, Дмитровский городской округ, Овечино-Давыдовское с/пос.п., Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД, Рогачинское шоссе, 50 км от МКАД.
- Price:** 2 500 000 Р (с НДС вкл.).
- Contact:** +7 926 943-93-13.
- Features:** 10 банок, до 10 минут, Ипотека онлайн.
- Photo Gallery:** 12 photos.
- Category:** Фермерское хозяйство (416 сот., Площадь, Статус земли).
- Description:** Продается земельный участок под крестьянского фермерского хозяйства. Рядом с участком лес, озеро.

Bottom Screenshot (Statistics Pop-up):

Статистика просмотров за последние 10 дней

228 просмотров с даты создания объявления 01.04.2019.
23 просмотра за последние 10 дней.

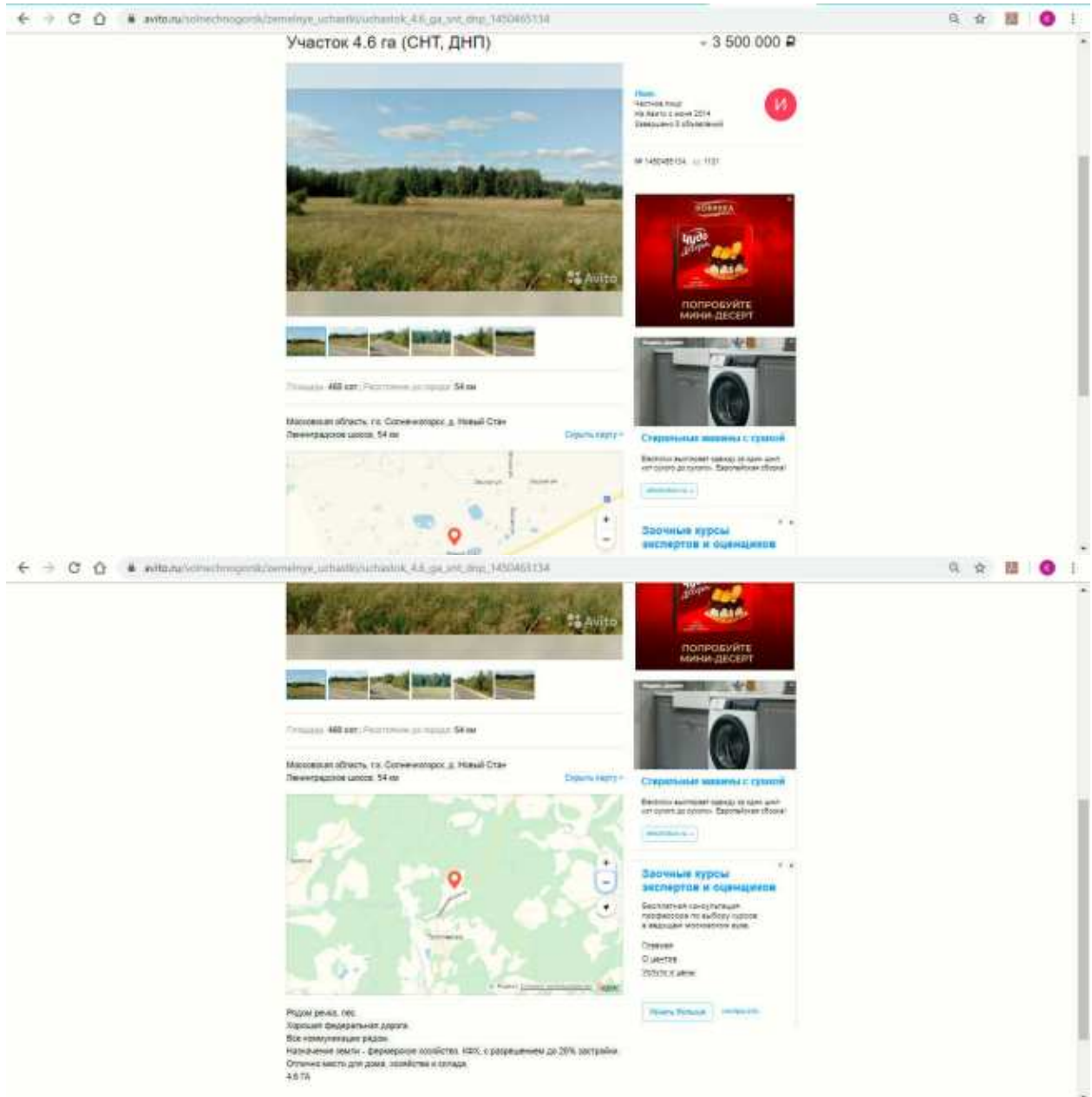
Дата	Просмотров
01.04	10
02.04	15
03.04	25
04.04	20
05.04	15
06.04	10
07.04	10
08.04	10
09.04	10
10.04	10
11.04	10

⁹ На момент проведения оценки все предложения действительны.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Объект аналог №2

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465134



← → ↻ 🏠 🔒 avito.ru/items/stat/1450465134

Статистика просмотров
 с 6 по 19 ноября

Дата подачи объявления: 15 апреля 2019

1 131 просмотр

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Объект аналог №3

<https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/>

Участок, 97,49 га
 Московская область, Дмитровский городской округ, Яковлево, 76 км от МКАД
 = Дмитровское шоссе, 44 км от МКАД

48 000 000 Р (с НДС)
 +7 988 070-12-66

97,49 га Фермерское хозяйство
 Площадь: Статус земли

Продается участок 97,49 га в 44 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок расположен в экологически чистой зоне. Вблизи 50-1 км от МКАД.

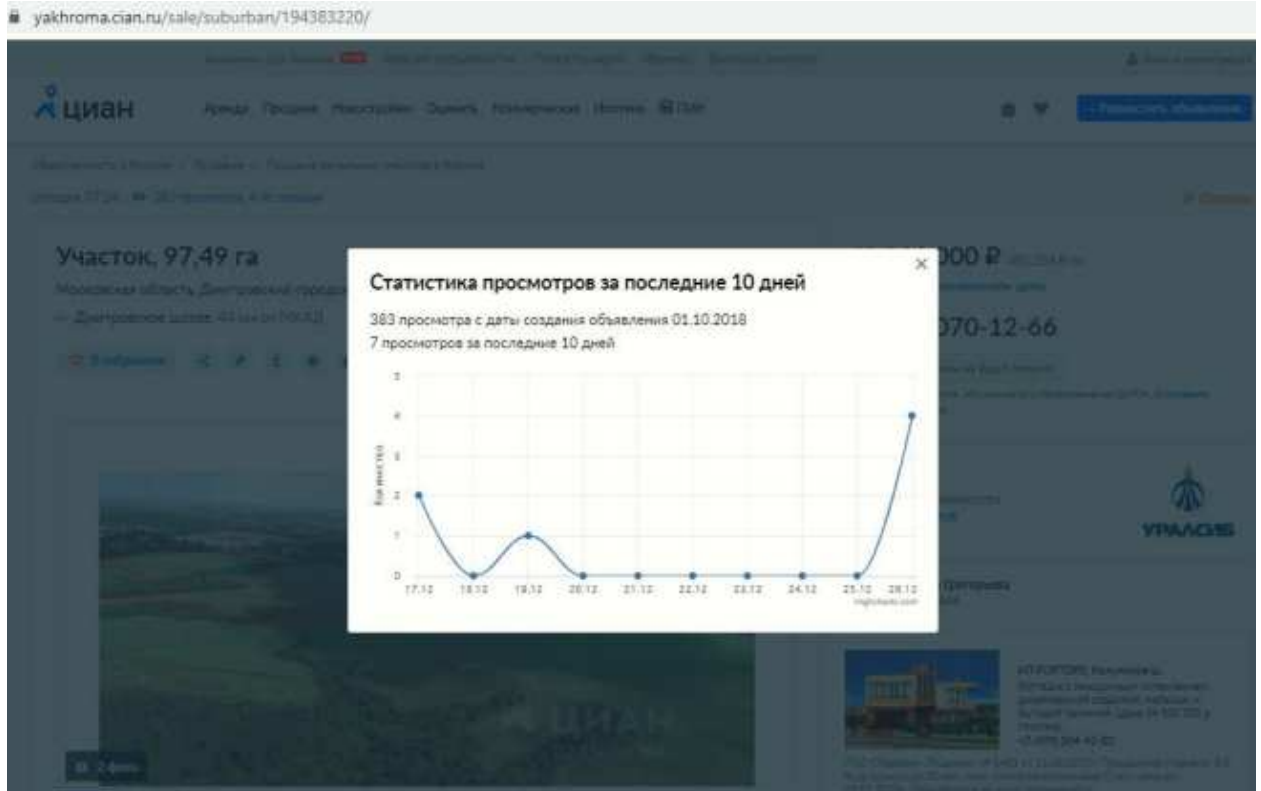
48 000 000 Р (с НДС)
 +7 988 070-12-66

97,49 га Фермерское хозяйство
 Площадь: Статус земли

Продается участок 97,49 га в 44 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Участок расположен в непосредственной близости от г. Яковлево. В 1,5 км расположен канал из Москвы. Круглогодичный асфальтированный подъезд, коммуникации по границе, рельеф равнинный. Вид разрешенного использования для с/х производства. Есть возможность нецелевого. Кадастровый номер: 50:04:0060104:52. Собственник, Дмитровский городской округ продает участок, 9749,72 сотки

Узнайте больше.
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу, объявлению.
 +7 988 070-12-66

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.



<https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/151366066/>

Участок, 3,64 га
Московская область, Дмитровский городской округ, Большерогачевское с/пос. Назарово деревня. На карте
Дмитровское шоссе, 80 км от МКАД, Рогачевское шоссе, 57 км от МКАД

Эта квартира в кредит с Ипотечной от ЦИАН. Уникальное предложение от ЦИАН!

1 456 000 Р 400 000 руб. в т.ч.
Следить за изменением цены
+7 985 695-06-14
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И получите отличные условия сделки

АБ Рюбли
Агентство недвижимости
на рынке с 2010 года
Буд 129 объектов

УЧАСТОК ЗА 1 МЛН
Жилая зона, поселок «Большерогачевское»
Площадный район 34 км от МКАД
Участок 1000 кв. м. 9 сот. 22 соток. Газ, свет, вода, канализация. Участок за 1 млн рублей.
Ипотека. Расстояние 0%
+7 (985) 750-50-50

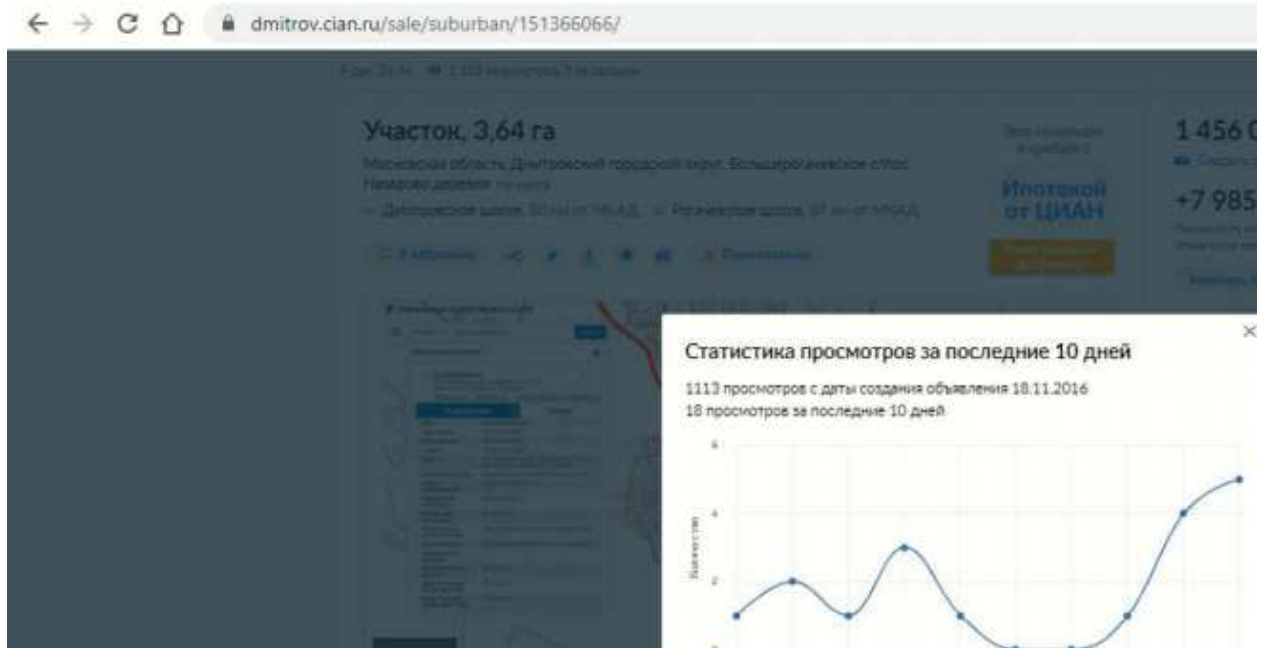
Разрешение от ООО «Благоустройство» № 1 от 14.01.2018, разрешение на строительство 100%
назначение земли в ИЖС. Участок 1000 кв. м. 9 соток. 22 соток. Участок за 1 млн рублей.
Ипотека. Расстояние 0%
+7 (985) 750-50-50

3.64 га Фермерское хозяйство
Площадь Статус земли

Предлагаем купить земельный участок в Московской области, Дмитровский район, рядом с д. Назарово. Площадь участка 3,64 га, категория земли сельскохозяйственного назначения, расстояние от МКАД порядка 79 км по Дмитровскому шоссе. Участок расположен вдоль реки, рядом с основной дорогой, поэтому есть возможность хорошего подъезда. Документы: свидетельство о собственности. Кадастровый номер: 50:04:0140109:7. Электричество проходит по границе участка. Данный участок можно использовать для ведения сельскохозяйственного производства, организации какого-либо бизнеса (склад, производство), под коттеджное или дачное строительство. Земля располагается в экологически чистом районе, где нет абсолютно никаких загрязняющих окружающую среду производств. Дополнительно: есть еще 35 участков разной площади в продажу по соседству различной площади. Находятся в районах следующих деревень: Бяково, Маншино, Карамышево, Маленки, Дутшеево, Назарово, Ступино, Липино, Пантелеево, Федоровка. Звоните, предоставим всю информацию по земле. Земля это разумное вложение на данный момент!

Проектная декларация на реализацию жилого строительства ООО «Рюбли» адрес: ул. Луговая, 10/10, 10 этаж. Ипотека от Банк ПАО СБСБ. Лицензия ЦБ РФ № 1203 от 08.07.2013. Для сделок с ипотекой: первоначальный взнос 20%, ставка до 20 лет, срок - 12 лет. Подарком на открытие счета 2 млн рублей. Контактный телефон 79132474-0-00-0044-8720. @ABReality

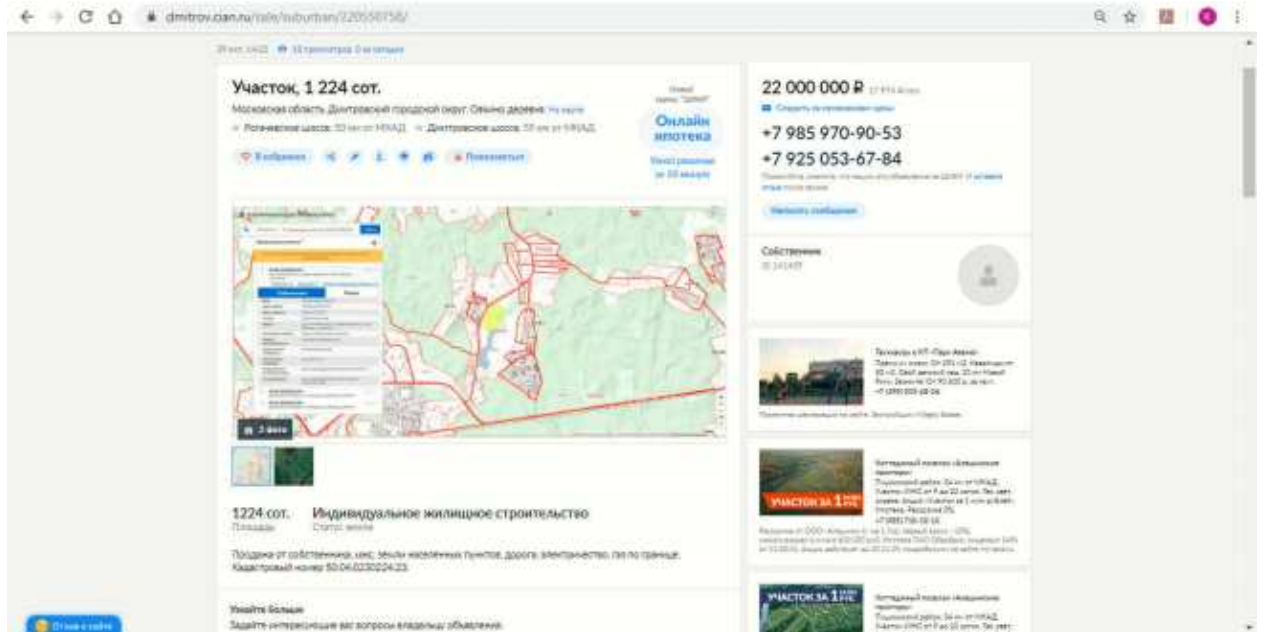
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.



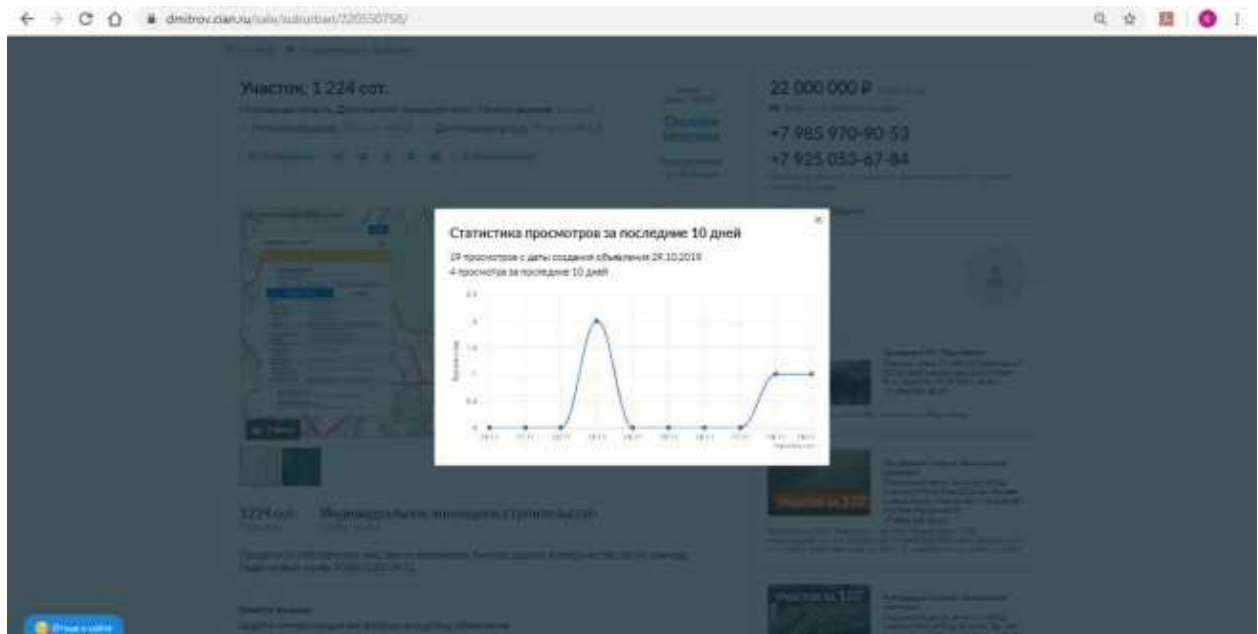
Скриншоты объектов аналогов подобраны для земельных участков ИЖС

Объект аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/suburban/220550758>



Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.



Объект аналог №2

<https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/194241251/>

The screenshot shows a real estate listing for a plot of 32.8 sq.m. in the Moscow region. The price is 46,221,795 RUB. The listing includes a map, a description of the plot, and contact information for the seller.

Участок, 32,8 га
 Московская область, Дмитровский городской округ, Шадринское шоссе, 19 км от МКАД
 Шадринское шоссе, 30 км от МКАД

46 221 795 Р
 +7 926 591-22-93

32,8 га Индивидуальное жилищное строительство
 Поляны

Продается уникальней земельный участок, единственный в своем роде. Идеально под коттеджный поселок (со своей инфраструктурой: дороги, подстанции, инженерные коммуникации для энергоснабжения и водоотведения). Можно организовать приусадебное хозяйство. Благоустроенная территория, заповедный лес, живописный вид. Разнообразное использование: для дачного строительства. Все коммуникации и коммуникации созданы. Рядом водоем, вблизи озера, есть возможность устройства водоема. Вокруг лес, полевой характер, сосновый и лиственный лес. Участок оформлен полностью, с установленными границами и с соблюдением требований местного законодательства, для участка граничащего с федеральными лесами первой категории.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

46 221 795 Р

+7 926 591-22-93

32,8 га

Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка: 32,8 га

Проект индивидуального земельного участка, единственный в своем роде. Идеально под коттеджный поселок со своей инфраструктурой, оврагом, полянами, астраханскими травами для оленеводов и кабанчиков. Можно организовать фермерский все что угодно. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для дачного строительства. Все удобства и газификация. Рядом водоем вдоль овражной стороны есть возможность устройства водоема. Вокруг лес, травяной каменистый, сосновый и лиственный лес. Участок обременен ипотекой, с ипотекой можно справиться и с соблюдением требований местного законодательства, для участка предусмотрена с федеральными лесными категориями. Два асфальтированных выезда: со стороны шоссе и второй со стороны деревни Щедринское. По дороге, левый стороны дороги, овраг для посадки разнородных деревьев. Зона ответственности: вдоль левый стороны дороги, подстанция электричества, инфраструктура в 10-20 минутах. Личные клубы: Сорочинские Туристы (Тригачи), Целиково, Волков, Яковлев, Лось клуб Целиково, Струковский клуб Лосевы горы, Катинский клуб, Коммуналь. Рядом имеется участок 3,2 га.

Статистика просмотров за последние 10 дней

230 просмотров с даты создания объявления 27.09.2018

4 просмотра за последние 10 дней

Объект аналог №3

<https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/194241746/>

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

← → ↻ 🏠 dmbrov.dan.ru/sale/suburban/194241766/ 27 мая 2018 11:22 просмотров: 6 на карте

Участок, 9,6 га
Московская область, Дмитровский городской округ, Вязовое деревня, 10 сотки
— Дмитровское шоссе, 20 минут МКАД

Обзоры
Ипотеку онлайн
10 банком
от 10 минут

14 344 695 ₽ | 199,274 кв. м
Связаться со специалистом
+7 926 591-22-93
Позвоните специалисту по недвижимости в Дмитрове и области
или напишите письмо

Нужны документы

№01
Стар Косово
Буд. Д. Жуковского

ИП Александр Селевко
Полностью готовый дом, 3-х этажный, 3-х комнатный, 173 кв. м, 10-12 км от МКАД, 25 км от МКАД, Москва, Рязань
+7 926 134 94 13

Полностью готовый дом в Пущино
Полностью готовый дом в Пущино, от 2,5 км от МКАД, 25 км от МКАД, 25 км от МКАД, Москва, Рязань
+7 926 134 94 13

Полностью готовый дом в Старом Аязово
Полностью готовый дом в Старом Аязово, от 2,5 км от МКАД, 25 км от МКАД, 25 км от МКАД, Москва, Рязань
+7 926 134 94 13

9,6 га **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь: 10 сотки

Предлагается уникальный земельный участок, единственный в своем роде. Идеально под коттеджный поселок. Расположен на 75 дачных участках по 1000 кв. м и 2 участка земли общего пользования. Имеются все необходимые постановления Администрации и заключения, в том числе стандарты федерации, планы, обременения, учётно-экономические показатели и инженерные расчеты для получения средств на земельные работы. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для дачного строительства. Все полностью и транзитом согласовано. Рядом Яерома дача северной стороны, есть возможность устройства водонапорной башни, водопровод ливневой канализации, основной и дополнительный лес. Участок

Статьи о сайте

← → ↻ 🏠 dmbrov.dan.ru/sale/suburban/194241766/ 27 мая 2018 11:22 просмотров: 6 на карте

Участок, 9,6 га
Московская область, Дмитровский городской округ, Вязовое деревня, 10 сотки
— Дмитровское шоссе, 20 минут МКАД

Обзоры
Ипотеку онлайн
10 банком
от 10 минут

14 344 695 ₽ | 199,274 кв. м
Связаться со специалистом
+7 926 591-22-93
Позвоните специалисту по недвижимости в Дмитрове и области
или напишите письмо

Нужны документы

№01
Стар Косово
Буд. Д. Жуковского

ИП Александр Селевко
Полностью готовый дом, 3-х этажный, 3-х комнатный, 173 кв. м, 10-12 км от МКАД, 25 км от МКАД, Москва, Рязань
+7 926 134 94 13

Полностью готовый дом в Пущино
Полностью готовый дом в Пущино, от 2,5 км от МКАД, 25 км от МКАД, 25 км от МКАД, Москва, Рязань
+7 926 134 94 13

Полностью готовый дом в Старом Аязово
Полностью готовый дом в Старом Аязово, от 2,5 км от МКАД, 25 км от МКАД, 25 км от МКАД, Москва, Рязань
+7 926 134 94 13

9,6 га **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь: 10 сотки

Предлагается уникальный земельный участок, единственный в своем роде. Идеально под коттеджный поселок. Расположен на 75 дачных участках по 1000 кв. м и 2 участка земли общего пользования. Имеются все необходимые постановления Администрации и заключения, в том числе стандарты федерации, планы, обременения, учётно-экономические показатели и инженерные расчеты для получения средств на земельные работы. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для дачного строительства. Все полностью и транзитом согласовано. Рядом Яерома дача северной стороны, есть возможность устройства водонапорной башни, водопровод ливневой канализации, основной и дополнительный лес. Участок

Статьи о сайте

← → ↻ 🏠 dmbrov.dan.ru/sale/suburban/194241766/ 27 мая 2018 11:22 просмотров: 6 на карте

Участок, 9,6 га
Московская область, Дмитровский городской округ, Вязовое деревня, 10 сотки
— Дмитровское шоссе, 20 минут МКАД

Обзоры
Ипотеку онлайн
10 банком
от 10 минут

14 344 695 ₽ | 199,274 кв. м
Связаться со специалистом
+7 926 591-22-93
Позвоните специалисту по недвижимости в Дмитрове и области
или напишите письмо

Нужны документы

№01
Стар Косово
Буд. Д. Жуковского

ИП Александр Селевко
Полностью готовый дом, 3-х этажный, 3-х комнатный, 173 кв. м, 10-12 км от МКАД, 25 км от МКАД, Москва, Рязань
+7 926 134 94 13

Полностью готовый дом в Пущино
Полностью готовый дом в Пущино, от 2,5 км от МКАД, 25 км от МКАД, 25 км от МКАД, Москва, Рязань
+7 926 134 94 13

Полностью готовый дом в Старом Аязово
Полностью готовый дом в Старом Аязово, от 2,5 км от МКАД, 25 км от МКАД, 25 км от МКАД, Москва, Рязань
+7 926 134 94 13

9,6 га **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь: 10 сотки

Предлагается уникальный земельный участок, единственный в своем роде. Идеально под коттеджный поселок. Расположен на 75 дачных участках по 1000 кв. м и 2 участка земли общего пользования. Имеются все необходимые постановления Администрации и заключения, в том числе стандарты федерации, планы, обременения, учётно-экономические показатели и инженерные расчеты для получения средств на земельные работы. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для дачного строительства. Все полностью и транзитом согласовано. Рядом Яерома дача северной стороны, есть возможность устройства водонапорной башни, водопровод ливневой канализации, основной и дополнительный лес. Участок

Статьи о сайте

Статистика просмотров за последние 10 дней
812 просмотров с даты подачи объявления 27 04 2018
34 просмотра за последние 10 дней

Дата	Просмотры
04/27	812
04/28	0
04/29	0
04/30	0
05/01	0
05/02	0
05/03	0
05/04	0
05/05	0
05/06	34

Статьи о сайте

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Договору № ФСО/22-2019
от «16» сентября 2019 года
об оценке имущества, составленного
Ротшильм закрывшей своей инвестиционной формой
«Региональная инвестиционная

Задание на оценку № 01/2019 от 26.12.2019 г.

<p>Объект оценки</p>	<p>Земельные участки (7 ед.), категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области. Земельный участок, Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0010114-026, площадь 55 000 кв. м, адрес расположения: Московская область, р-н Солнечногорский. Земельный участок, Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0060767-23, площадь 72 922 кв. м, адрес расположения: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луновское, д. Петровичи, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060764. Земельный участок, Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер – 50:09:0060769-1146, площадь 48 783 кв. м, адрес расположения: Московская область, Солнечногорский р-н, с/пос. Луновское. Земельный участок, Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0060769-1146, площадь 25 206 кв. м, адрес расположения: Московская область, Солнечногорский р-н, с/пос. Луновское. Земельный участок, Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер – 50:09:0060769-1136, площадь 28 390 кв. м, адрес расположения: Московская область, Солнечногорский р-н, с/пос. Луновское. Земельный участок, Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0010520-43, площадь 267 086 кв. м, адрес расположения: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнышко". Земельный участок, Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства. Кадастровый номер – 50:09:0000901-01296, площадь 134 000 кв. м, адрес: расположенная: Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Луновское, д. Ипполитово.</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием описаний, достоящих для идентификации каждой из его частей</p>	
<p>Характеристика объекта оценки и его описываемых частей или описываемых для идентификации частей</p>	<p>Выписки из ЕПН об основных характеристиках и правах на земельный участок.</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Права собственности Согласно ст.209 ГК РФ: "Собственник права собственности (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, отчуждать имущество в целом и отдельные его части способами, предусмотренными законом." Субъект права - акционерная инвестиционная фирма - Ротшильм закрывшей своей инвестиционной формой «Региональная инвестиционная»</p>

<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки 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 предложение; - стороны сделки разумно осведомлены о предмете сделки и факторах и своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 147-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принудительная к совершению сделка в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не была; - сделка и объект оценки направлены в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которую была бы получена при продаже актива или исполнении при покупке обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценки справедливой стоимости (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 2170/н) (ред. от 27.06.2016)). Определение стоимости имущества, составляющего Ротшильм закрывшей своей инвестиционной фирмой «Региональная инвестиционная», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указом ЦБ РФ от 25.08.2013 г. № 1754-У «Об порядке расчета организационной стоимости частей активов инвестиционного фонда и инвестиционного фонда в случаях вступления в состав инвестиционного фонда, расчета стоимости инвестиционных лет любых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в пользу инвестиционных фондов. Результаты оценки могут быть использованы в целях выполнения обязательств перед участниками. Результаты использования: Результаты оценки могут быть использованы в целях выполнения обязательств перед участниками. Любое использование результатов оценки не предусмотрено.</p>
<p>Вид стоимости объекта оценки</p>	<p>26.12.2019 г.</p>
<p>Прилагаемые материалы</p>	<p>1. Сделка цели и замысел оценки в будущем. Отчет о результатах оценки конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельства, при которых такое имущество наиболее вероятно может продать на открытом рынке. 2. Отчет доверителя лица в полном объеме, любое несоответствие частей стоимости, с какой-либо частью объекта является непропорциональным, если оно не отнесено в отчет. 3. Испытания, не несет ответственности за достоверность информации при оценке имущества. 4. Испытания, в процессе выполнения отчета об оценке акцент на достоверности предоставленных документов по объекту оценки. 5. Экспертная оценка лица и позиция по делу. Заключено не ставилось в качестве предварительного задания и позиция не выполнялась. Оценка стоимости имущества, исходя из наличия тех или иных факторов, влияющих на них. 6. Исполнитель, предоставляющий отчетные данные-либо сертификаты, то есть закон, которые необходимо соблюдать при выполнении оценочных работ, объекта, факторы, влияющие на оценку, на основании собственности, инвестиций, факторы. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие каких-либо факторов, ни за необходимость выполнения таких. 7. Исполнитель, предоставляет образцы материалов (фотографии, сканирование и т.д.) включенными для того, чтобы иметь возможность Оценки получить.</p>
<p>Дата направления задания</p>	<p>26.12.2019 г.</p>
<p>Период проведения работ</p>	<p>В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания задания на оценку.</p>
<p>Допущения на которых должна основываться оценка</p>	<p>1. Согласно цели и замыслу оценки в будущем. Отчет о результатах оценки конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельства, при которых такое имущество наиболее вероятно может продать на открытом рынке. 2. Отчет доверителя лица в полном объеме, любое несоответствие частей стоимости, с какой-либо частью объекта является непропорциональным, если оно не отнесено в отчет. 3. Испытания, не несет ответственности за достоверность информации при оценке имущества. 4. Испытания, в процессе выполнения отчета об оценке акцент на достоверности предоставленных документов по объекту оценки. 5. Экспертная оценка лица и позиция по делу. Заключено не ставилось в качестве предварительного задания и позиция не выполнялась. Оценка стоимости имущества, исходя из наличия тех или иных факторов, влияющих на них. 6. Исполнитель, предоставляющий отчетные данные-либо сертификаты, то есть закон, которые необходимо соблюдать при выполнении оценочных работ, объекта, факторы, влияющие на оценку, на основании собственности, инвестиций, факторы. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие каких-либо факторов, ни за необходимость выполнения таких. 7. Исполнитель, предоставляет образцы материалов (фотографии, сканирование и т.д.) включенными для того, чтобы иметь возможность Оценки получить.</p>

	<p>предоставление о собственности.</p> <p>8. От Исполнителя не требуется привлекать в суде или исполнительный орган способом по плану государственной оценки, иначе как по официальному выводу суда.</p> <p>9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, за исключением Исполнителя, из открытых источников и являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делается ссылка на источник информации.</p> <p>10. Исполнитель не проводит ревизий и бухгалтерской проверки имущества оцениваемой компании. Выходя в состав акта, делаются по оценке информации, предоставляемой Заказчиком.</p> <p>11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаи предоставления отчета в соответствующие органы при выполнении своих функций.</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии архивных отчетов или информации из них при условии соблюдения условий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев предоставления отчета в соответствующие органы при выполнении своих функций.</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценкой и не указывают на наличие каких-либо ошибок. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за возможные изменения стоимости, ликвидности, ликвидности, ликвидности, ликвидности и иных факторов, которые могут повлиять на стоимость актива и подвести на стоимость ликвидности.</p> <p>14. Использование отдельных выводов и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Заказчика. Публикация отчета, в Отчете, данных, содержащихся в отчете, против и профессиональной принадлежности Заказчика осуществляется без письменного разрешения Заказчика.</p> <p>16. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована для включения в бухгалтерский оборот, но не является гарантией справедливой оценки на дату оценки ликвидности стоимости; • может быть предметом переговоров для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публикации отчета прошло не более 6 месяцев.
<p>Создание и возможных пунктах отчета, в котором может выдвигаться оценка стоимость.</p>	<p>От Заказчика не требуется привлекать своего специалиста и исполнителя, при этом Исполнитель, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>

Заказчик:
ООО «ТрастКлион АБЭ» Д.У. ИПФ
Регистр «Регистрационная информация»

Генеральный директор



М.П. Е.В. Крайченко

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»




Генеральный директор

М.П. Н.П. Вашикина

Налоговая инспекция Московской области
Отделение оценки земель сельхозучастков

Решение

Исходный участок:	
№ участка: Решения: Д	№ кадастрового участка: Д
14.05.2019 № 06/2019/34/0002/19	50:08/0010004/02/001/19/020
Площадь участка, кадастровый номер участка	
	
Масштаб 1: Земельный оборот:	
Государственный регистрационный номер государственного кадастра недвижимости	ИПИС: ЕПРН
.....

Государственный регистратор Подпись: М.П.:	ИПИС: ЕПРН Подпись: М.П.:
--	---

Отчет об оценке № 4
 категория земли: зе

ных участков (7 ед.),
 населенных пунктов,
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального
 жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Отчет об оценке земельного участка

Формат 3.1

Типовой участок: _____

Лист № _____ Рубль Д.Д. _____ (Итого листов всего) 22 (Итого листов выписки) _____
 14.05.2019 № 99/010/2019/00420 (Итого листов всего) _____
 Классификация земель: _____ (Итого листов всего) _____

Сведения о кадастровом номере участка земельного участка

Номер листа	Категория			Описание территории в местности	Средняя кадастровая стоимость объектов территории на дату оценки, рубль, и
	к.	у.	л.		
1	52943.03	2	140403.54	Закрытые сооружения	0.3
2	52943.03	2	140403.42	Закрытые сооружения	0.3
3	52943.03	2	140403.54	Закрытые сооружения	0.3
4	52943.03	2	140403.42	Закрытые сооружения	0.3
5	52943.03	2	140403.54	Закрытые сооружения	0.3
6	52943.03	2	140403.42	Закрытые сооружения	0.3
7	52943.03	2	140403.54	Закрытые сооружения	0.3
8	52943.03	2	140403.42	Закрытые сооружения	0.3
9	52943.03	2	140403.54	Закрытые сооружения	0.3

Полномочный представитель _____ (подпись) _____ (И.П.)
 _____ (подпись) _____ (И.П.)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Отчет об оценке земельного участка

Формат 3.1

Типовой участок: _____

Лист № _____ Рубль Д.Д. _____ (Итого листов всего) _____
 14.05.2019 № 99/010/2019/00420 (Итого листов всего) _____
 Классификация земель: _____ (Итого листов всего) _____

Сведения о кадастровом номере земельного участка

Номер листа	Имя	Дополнительная информация	Сведения о территории	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
1	1	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения
2	2	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения
3	3	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения
4	4	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения
5	5	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения
6	6	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения
7	7	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения
8	8	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения
9	9	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения	закрытые сооружения

Полномочный представитель _____ (подпись) _____ (И.П.)
 _____ (подпись) _____ (И.П.)

Отчет об оценке № 4
 категория земли: зе

ных участков (7 ед.),
 населенных пунктов,
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального
 жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом участке

Кадастровый участок	
Лист № ... Рядовая д.д. ...	Всего листов: ...
ИЛС/ЭИП № 50/20/024/0002/0001	
Кадастровый номер: 50/07/001/01/0014/026	
Планиграфический план земельного участка	
Участок(ов) внутри участка: 50/07/001/01/0014/026/1	
Масштаб: 1:10000 (или другой масштаб)	
Планиграфический план земельного участка	
Участок(ов) внутри участка: 50/07/001/01/0014/026/1	
Масштаб: 1:10000 (или другой масштаб)	
Планиграфический план земельного участка	
Участок(ов) внутри участка: 50/07/001/01/0014/026/1	
Масштаб: 1:10000 (или другой масштаб)	
Планиграфический план земельного участка	
Участок(ов) внутри участка: 50/07/001/01/0014/026/1	
Масштаб: 1:10000 (или другой масштаб)	

М.П.:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом участке

Кадастровый участок	
Лист № ... Рядовая д.д. ...	Всего листов: ...
ИЛС/ЭИП № 50/20/024/0002/0001	
Кадастровый номер: 50/07/001/01/0014/026	
Планиграфический план земельного участка	
Участок(ов) внутри участка: 50/07/001/01/0014/026/1	
Масштаб: 1:10000 (или другой масштаб)	
Планиграфический план земельного участка	
Участок(ов) внутри участка: 50/07/001/01/0014/026/1	
Масштаб: 1:10000 (или другой масштаб)	
Планиграфический план земельного участка	
Участок(ов) внутри участка: 50/07/001/01/0014/026/1	
Масштаб: 1:10000 (или другой масштаб)	
Планиграфический план земельного участка	
Участок(ов) внутри участка: 50/07/001/01/0014/026/1	
Масштаб: 1:10000 (или другой масштаб)	
Планиграфический план земельного участка	
Участок(ов) внутри участка: 50/07/001/01/0014/026/1	
Масштаб: 1:10000 (или другой масштаб)	

М.П.:

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
для объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
14.05.2019 № 09/2019/261308820		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		50:09:0010114:526		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Среднее квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	525945.15	2160462.54	Закрепление отсутствует	0,3
8	525929.8	2160525.35	Закрепление отсутствует	0,3
9	525937.37	2160571.26	Закрепление отсутствует	0,3
10	525931.28	2160558.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	525936.95	2160538	данные отсутствуют	0,1
12	525952.88	2160480.84	данные отсутствуют	0,1
13	525957.53	2160464.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ОГРН ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия


М.П.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости
Оформление выписки о кадастровом номере земельного участка

Рисунок 1

Земельный участок: Дист. № _____ Район № _____ 50:08:0101_01_001/014/2012-79046 Кадастровый номер: 50:08:0101/2012/014		Дата выписки: _____ Место выдачи: _____ Кадастровый номер: 50:08:0101/2012/014	
План(схем) участка, с кадастровым номером: _____		Местный У. (наименование органа): _____ У. (наименование органа): _____	
Регистрационный документ: _____ Наименование документа: _____		КОПС ЕГРН: _____ Инициалы, фамилия: _____	



1) Указание о наименовании подразделения государственного кадастра недвижимости, осуществляющего кадастровый учет территории:

Инициалы, фамилия:	Инициалы, фамилия:
М.П.:	М.П.:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Описание земельных участков

Решение 3-1/

Земельный участок: _____ № _____

Дело №: Р/2018/Д-1 _____ (Иванов Алексей Александрович) _____ (Иванов Алексей Александрович)
 С/2018/В-1 № 69/2018/0281/23/5006 _____ (Иванов Алексей Александрович) _____ (Иванов Алексей Александрович)
 Регистрационный номер: _____ №: 50/010/2018/007/2018/02/01/001/2018

№ п/п	История уч. (площадь в кв. м)	Дополнительный (дополнительный) участок		Описание (описание) земельного участка		Классификация земельного участка		Сведения об объекте недвижимости (идентификация участка)
		наименование	площадь	наименование	площадь	наименование	наименование	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	177	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	177	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	254	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	213	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
5	213	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
6	229	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
7	226	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
8	227	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
9	607	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
10	607	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
11	608	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
12	701	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
13	707	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

14	1214	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
15	1213	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Последовательный регистрационный номер: _____
 Дата формирования: _____

М.П. _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой стоимости
Объекты недвижимости земельного участка

www.rosreestr.ru

Лист № _____ из _____ листов
 Дата: 2019 г. 28 августа 2019 10:27:5646 Итого листов: _____ Итого листов: _____
 Классификатор: _____ 36.00.0000/36.35

№	№ 1566	наименование участка		наименование участка	наименование участка	наименование участка	наименование участка
		№ 1567	№ 1569				
29							
30							

Российская Федерация				Москва				ИНС: 1/219
наименование объекта недвижимости								наименование объекта недвижимости
наименование объекта недвижимости								наименование объекта недвижимости

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой стоимости
Объекты недвижимости земельного участка

www.rosreestr.ru

Лист № _____ из _____ листов
 Дата: 2019 г. 28 августа 2019 10:27:5646 Итого листов: _____ Итого листов: _____
 Классификатор: _____ 36.00.0000/36.35

М.П.

№ п/п	№ инв. учета	№ инв. учета	№ инв. учета	№ инв. учета	№ инв. учета	№ инв. учета	№ инв. учета	№ инв. учета	№ инв. учета	№ инв. учета	№ инв. учета
1	3	3	4	5	6	7	8				
16	1514	1515	1516	1517	1518	1519	1520				
17	1521	1522	1523	1524	1525	1526	1527				
18	1531	1532	1533	1534	1535	1536	1537				
19	1546	1547	1548	1549	1550	1551	1552				
20	1567	1568	1569	1570	1571	1572	1573				
21	1588	1589	1590	1591	1592	1593	1594				
22	1599	1600	1601	1602	1603	1604	1605				
23	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612				
24	1613	1614	1615	1616	1617	1618	1619				
25	1622	1623	1624	1625	1626	1627	1628				
26	1631	1632	1633	1634	1635	1636	1637				
27	1641	1642	1643	1644	1645	1646	1647				
28	1648	1649	1650	1651	1652	1653	1654				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Объекты сельскохозяйственного назначения земельных участков

Информация об объекте: _____ № _____ от _____

№ 01-08/2015/24/27/004

Итого площадей земельных участков _____ Всего площадей земель _____

Квартальный номер: _____

Лист 3/3

№ п/п	№ кадастрового/инвентарного номера	№ квартала	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	5078	1	1	1	1	1	1	1	1
2	5079	1	1	1	1	1	1	1	1
3	5080	1	1	1	1	1	1	1	1
4	5081	1	1	1	1	1	1	1	1
5	5082	1	1	1	1	1	1	1	1
6	5083	1	1	1	1	1	1	1	1
7	5084	1	1	1	1	1	1	1	1
8	5085	1	1	1	1	1	1	1	1
9	5086	1	1	1	1	1	1	1	1
10	5087	1	1	1	1	1	1	1	1
11	5088	1	1	1	1	1	1	1	1
12	5089	1	1	1	1	1	1	1	1
13	5090	1	1	1	1	1	1	1	1
14	5091	1	1	1	1	1	1	1	1
15	5092	1	1	1	1	1	1	1	1
16	5093	1	1	1	1	1	1	1	1
17	5094	1	1	1	1	1	1	1	1
18	5095	1	1	1	1	1	1	1	1

до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м
до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м
до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м	до 1000 кв. м

Информация о собственнике		Инициалы, фамилия
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

№ ДЛ

Формат 3.1
 Москва и Московская область, район Солнечногорский
 Оценка сельскохозяйственных земель и участков

Женщины участки		Итого по участку		Итого по району		Итого по области	
№ п/п	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	1601	1601	1601	1601	1601	1601	1601
2	1602	1602	1602	1602	1602	1602	1602
3	1603	1603	1603	1603	1603	1603	1603
4	1604	1604	1604	1604	1604	1604	1604
5	1605	1605	1605	1605	1605	1605	1605
6	1606	1606	1606	1606	1606	1606	1606
7	1607	1607	1607	1607	1607	1607	1607
8	1608	1608	1608	1608	1608	1608	1608
9	1609	1609	1609	1609	1609	1609	1609
10	1610	1610	1610	1610	1610	1610	1610
11	1611	1611	1611	1611	1611	1611	1611
12	1612	1612	1612	1612	1612	1612	1612
13	1613	1613	1613	1613	1613	1613	1613

Итого по району:	Итого по области:	Итого по стране:
1613	1613	1613

Отчет об оценке № 4 категория земли: зе разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области. ных участков (7 ед.), населенных пунктов,

Рисунок 3.2

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

Земельный участок: _____

Лист №: _____ Рисунок 3.2: _____ Высота здания: _____ Высота лесов: _____
 01.05.2019 № 09/2019/024/2019/004

Кадастровый номер: _____

Сведения о кадастровом земельном участке: _____

Лист №: _____

Номер листа	Кординаты			Описание участка в местности	Сведения об объектах недвижимости, принадлежащих к данному участку
	X	Y	Z		
1	0908776	21830418	0,1	земельный участок	
2	0909639	21830901	0,1	земельный участок	
3	0909208	21830912	0,1	земельный участок	
4	0909126	21831003	0,1	земельный участок	
5	0909083	21831065	0,1	земельный участок	
6	0909113	21831026	7,1	земельный участок	
7	0909172	21831073	7,5	земельный участок	
8	0909266	21831042	7,5	земельный участок	
9	0909187	21831812	3,5	земельный участок	
10	0909008	21832118	2,0	земельный участок	
11	0909188	21831821	2,5	земельный участок	
12	0909188	21832067	2,5	земельный участок	
13	0909172	21831794	7,5	земельный участок	
14	0909172	21832821	7,5	земельный участок	
15	0909187	21831133	7,5	земельный участок	

Подписанная сторона: _____ Итого: 15 л.и.и.

М.П. _____

Рисунок 3.2

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

Земельный участок: _____

Лист №: _____ Рисунок 3.2: _____ Высота здания: _____ Высота лесов: _____
 01.05.2019 № 09/2019/024/2019/004

Кадастровый номер: _____

Сведения о кадастровом земельном участке: _____

Лист №: _____

Номер листа	Кординаты			Описание участка в местности	Сведения об объектах недвижимости, принадлежащих к данному участку
	X	Y	Z		
1	0909172	21831073	7,5	земельный участок	
16	0909172	21831812	3,5	земельный участок	
17	0909187	21831812	3,5	земельный участок	
18	0909172	21831812	3,5	земельный участок	
19	0909172	21831812	3,5	земельный участок	
20	0909172	21831812	3,5	земельный участок	
21	0909172	21831812	3,5	земельный участок	
22	0909172	21831812	3,5	земельный участок	
23	0909187	21831812	3,5	земельный участок	
24	0909187	21831812	3,5	земельный участок	
25	0909187	21831812	3,5	земельный участок	
26	0909187	21831812	3,5	земельный участок	
27	0909187	21831812	3,5	земельный участок	
28	0909187	21831812	3,5	земельный участок	
29	0909187	21831812	3,5	земельный участок	
30	0909187	21831812	3,5	земельный участок	

Подписанная сторона: _____ Итого: 30 л.и.и.

М.П. _____

Отчет об оценке № _____ категория земли: зе _____
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.),
 населенных пунктов,
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты незавершенного строительства

Безымянный участок	
Лист № ... Рубль № 3.2	№ документа: ...
1:002/010/001/2012/5066	Дата выдачи: ...
Калужский восток	№ 001/000/07/04/18

Сведения о кадастровых землях, границы земельных участков, права на участки, права пользования участками

Земля №

№ п/п	Борьбинские			Средства измерения в количестве	Средняя кадастровая стоимость земельного участка, М
	А	Б	В		
1	2	3	4	5	6
06	007311.1	2182181.12	данные отсутствуют		0.1
17	005706.11	2182178.12	данные отсутствуют		0.1
08	019482.8	2182180.18	данные отсутствуют		2.5
09	006256.08	2181737.1	данные отсутствуют		2.5
08	006733.58	2181735.81	данные отсутствуют		2.5
41	008127.85	2183381.81	данные отсутствуют		2.5
11	006073.09	2183191.82	данные отсутствуют		2.5
31	006069.83	2182991.18	данные отсутствуют		2.5
81	006073.32	2182972.32	данные отсутствуют		2.5
33	006018.08	2182962.87	данные отсутствуют		2.5
56	006011.56	2182911.83	данные отсутствуют		2.5
13	006012.82	2183259.28	данные отсутствуют		0.3
48	005911.83	2182453.35	данные отсутствуют		0.3
39	005973.83	2182419.68	данные отсутствуют		0.3
00	005773.86	2183382	данные отсутствуют		0.3

Информационный документ	дата выдачи: ...	лист № ...	ФГИС ЕДРН
Калужский восток	№ 001/000/07/04/18	М.П.	ИНН/ОГРН/ФГИС

Рисунок 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объекты незавершенного строительства

Безымянный участок	
Лист № ... Рубль № 3.2	№ документа: ...
1:002/010/001/2012/5066	Дата выдачи: ...
Калужский восток	№ 001/000/07/04/18

Сведения о кадастровых землях, границы земельных участков, права на участки, права пользования участками

Земля №

№ п/п	Борьбинские			Средняя кадастровая стоимость земельного участка, М
	А	Б	В	
1	2	3	4	5
21	005813.83	2182062.2	данные отсутствуют	2.5
22	005705.06	2182061.71	данные отсутствуют	2.5
33	007314.09	2182181.83	данные отсутствуют	2.5
30	007313.86	2182029.64	данные отсутствуют	2.5
35	005838.08	2182096.91	данные отсутствуют	2.5
36	005825.77	2182072.82	данные отсутствуют	2.5
37	005813.32	2182098.34	данные отсутствуют	2.5
38	005813.77	2182104.64	данные отсутствуют	2.5
39	005813.36	2182082.84	данные отсутствуют	2.5
40	005814.68	2182081.38	данные отсутствуют	2.5
41	005821.83	2180714.68	данные отсутствуют	2.5
42	005851.2	2180713.67	данные отсутствуют	2.5
43	005832.87	2180704.34	данные отсутствуют	2.5
44	005818.76	2180704.84	данные отсутствуют	0.1
45	005818.83	2180713.76	данные отсутствуют	0.1

Информационный документ	дата выдачи: ...	лист № ...	ФГИС ЕДРН
Калужский восток	№ 001/000/07/04/18	М.П.	ИНН/ОГРН/ФГИС


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом участке

Формат 1.2

Кадастровый участок: _____

Лист №: _____ Рисунок: **Д** _____ Вид участка: _____ Вид использования: _____
 03:05:2019 / М / 09:010/02/017/0046 _____ Вид кадастрового участка: _____
 Кадастровый номер: **50:08:0080703/05**

План территории, кадастровый кадастровый участок: _____ Условный номер кадастрового участка: **50:08:0080703/05/01**



Идентификационный номер: _____ Назначение использования: _____

Информационный регистрационный номер: _____ Вид участка: _____ Вид назначения: _____ ФГИС: ЕГРН _____
 Вид назначения использования: **для размещения объектов недвижимости**

М.П. _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объемные характеристики земельного участка

Формат 1.3

Кадастровый участок: _____

Лист №: _____ Рисунок: **Д** _____ Вид участка: _____ Вид использования: _____
 03:05:2019 / М / 09:010/02/017/0046 _____ Вид кадастрового участка: _____
 Кадастровый номер: **50:08:0080703/05**

Сведения о характеристиках объектов недвижимости земельного участка

Лист №: _____


Номер точки	Координаты			Описание измерений на местности	Сведения о характере нарушения установленного порядка пользования земельным участком
	X	Y	Z		
01	49770.68	2183821.79		длина отрезка	2,5
02	49773.61	2183922.19		длина отрезка	2,5
03	49798.23	2183724.56		длина отрезка	2,5
04	49768.38	2183792.29		длина отрезка	2,5
05	497006.28	2183782.81		длина отрезка	2,5
06	499999.01	2183823.84		длина отрезка	2,5
07	496013.17	2183821.52		длина отрезка	2,5
08	496158.03	2183825.76		длина отрезка	2,5
09	496079.27	2183824.11		длина отрезка	2,5
20	496175.52	2183808.54		длина отрезка	2,5
21	496148	2183793.39		длина отрезка	2,5
22	496256.08	2183719.11		длина отрезка	2,5

Информационный регистрационный номер: _____ Вид участка: _____ Вид назначения: _____ ФГИС: ЕГРН _____
 Вид назначения использования: **для размещения объектов недвижимости**

М.П. _____

Муниципальное учреждение государственного имущества Московской области «Солнечногорский район»
Сведения о земельном участке

Рисунок 8

Земельный участок		
№ участка № 01/008/2017/0006	№ кадастрового участка	№ участка по кадастру
№ участка № 01/008/2017/0006	№ участка по кадастру	№ участка по кадастру
Категория земель	Категория земель	
земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	
План участка, кадастровый номер участка: 50:08/008/2017/0006		
		
Муниципальное учреждение	Муниципальное учреждение	
Муниципальное учреждение государственного имущества Московской области «Солнечногорский район»	Муниципальное учреждение государственного имущества Московской области «Солнечногорский район»	
Муниципальное учреждение государственного имущества Московской области «Солнечногорский район»	Муниципальное учреждение государственного имущества Московской области «Солнечногорский район»	

Отчет об оценке № 4
категория земли: зе

ных участков (7 ед.),
населенных пунктов,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом участке

Формальный участок:

Лист № ... Раздел № ... | Все листы раздела № ... | Все листы раздела № ... | Все листы раздела № ...
 01/05/2019 № 09:2019/02412/19/006 | | | |
 Кадастровый номер: 50/07/004/07/001/01

Планировка, видовой видовой участка: **Участок видовой земли 50/07/004/07/001/01**

Участок 1, видовой видовой: Сведения об объекте:

Планировочный документ: видовой видовой видовой
 Видовой видовой видовой: видовой видовой видовой
 М.П.:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом участке

Формальный участок:

Лист № ... Раздел № ... | Все листы раздела № ... | Все листы раздела № ... | Все листы раздела № ...
 01/05/2019 № 09:2019/02412/19/006 | | | |
 Кадастровый номер: 50/07/004/07/001/01

Участок 1, видовой видовой: Площадь (кв. м) 2

Участок 2, видовой видовой: Площадь (кв. м) 12947

Участок 3, видовой видовой: Площадь (кв. м) 1029

Участок 4, видовой видовой: Площадь (кв. м) 13076

Участок 5, видовой видовой: Площадь (кв. м) 13113

Планировочный документ: видовой видовой видовой
 Видовой видовой видовой: видовой видовой видовой
 М.П.:

Отчет об оценке № ... категория земли: зе ...
 ных участков (7 ед.), населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Формат 4.2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом учете земельного участка

Информация об участке			№ кадастрового участка		
Лист 36	Реквизит 4.2	Итого листов раздела 4.2	Итого листов участка	Итого листов выписки	Итого листов выписки
13.06.2019	№ 00-2019/2042/2006				
Кадастровый номер:			50:08:0060706.05		
Номер листа	Кодовый лист	У	Y	З	И
1	0010171	2183193.8			
2	0010172	2183194.8			
3	0010173	2183195.8			
4	0010174	2183196.8			
5	0010175	2183197.8			
6	0010176	2183198.8			
7	0010177	2183199.8			
8	0010178	2183200.8			
9	0010179	2183201.8			
10	0010180	2183202.8			
11	0010181	2183203.8			
12	0010182	2183204.8			
13	0010183	2183205.8			
14	0010184	2183206.8			
15	0010185	2183207.8			
16	0010186	2183208.8			
17	0010187	2183209.8			
18	0010188	2183210.8			
19	0010189	2183211.8			
20	0010190	2183212.8			
Итого листов выписки: 20 листов					
Итого листов выписки: 20 листов					
Итого листов выписки: 20 листов					

Формат 4.2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом учете земельного участка

Информация об участке			№ кадастрового участка		
Лист 36	Реквизит 4.2	Итого листов раздела 4.2	Итого листов участка	Итого листов выписки	Итого листов выписки
13.06.2019	№ 00-2019/2042/2006				
Кадастровый номер:			50:08:0060706.05		
Номер листа	Кодовый лист	У	Y	З	И
1	0010171	2183193.8			
2	0010172	2183194.8			
3	0010173	2183195.8			
4	0010174	2183196.8			
5	0010175	2183197.8			
6	0010176	2183198.8			
7	0010177	2183199.8			
8	0010178	2183200.8			
9	0010179	2183201.8			
10	0010180	2183202.8			
11	0010181	2183203.8			
12	0010182	2183204.8			
13	0010183	2183205.8			
14	0010184	2183206.8			
15	0010185	2183207.8			
16	0010186	2183208.8			
17	0010187	2183209.8			
18	0010188	2183210.8			
19	0010189	2183211.8			
20	0010190	2183212.8			
Итого листов выписки: 20 листов					
Итого листов выписки: 20 листов					
Итого листов выписки: 20 листов					

Отчет об оценке № 4
категория земли: зе

ных участков (7 ед.),
населенных пунктов,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 4.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости
Сельскохозяйственных земель в составе земель сельхозназначения

Выделенный участок: _____

Лист № _____ Родник Д.2. _____ (Итого листов раздела Д.2.2: _____) (Итого листов выписки: _____)
 13.05.2019 № 09-2019/2017-5006 _____ (Итого листов: _____)
 Классификация коды: _____ (Итого: 0000756.35)

№ п/п	Координаты в			Описание информации об объектах	Средняя площадь земельного участка, в том числе:	Итого
	X	Y	Z			
106	409012.90	2183021.78		земельный участок	земельный участок	
107	409018.31	2183018.78		земельный участок	земельный участок	
111	409011.67	2183014.51		земельный участок	земельный участок	
112	409011.01	2183023.12		земельный участок	земельный участок	
113	409020.01	2183015.80		земельный участок	земельный участок	
114	409001.03	2183123.12		земельный участок	земельный участок	
115	409006.01	2183214.88		земельный участок	земельный участок	
116	409001.78	2183214.17		земельный участок	земельный участок	
117	409011.97	2183124.01		земельный участок	земельный участок	
118	409011.68	2183033.73		земельный участок	земельный участок	
119	409333.62	2183088.77		земельный участок	земельный участок	
120	405111.51	2182878.56		земельный участок	земельный участок	
121	405124.08	2182880.04		земельный участок	земельный участок	
122	406213.18	2182544.63		земельный участок	земельный участок	
123	406197.28	2182431.81		земельный участок	земельный участок	
124	406181.84	2183308.61		земельный участок	земельный участок	
125	406181.84	2183241.17		земельный участок	земельный участок	

Итого земельных участков: _____

Итого земельных участков в составе: _____

М.П. _____

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимости
Сельскохозяйственных земель в составе земель сельхозназначения

Выделенный участок: _____

Лист № _____ Родник Д.2. _____ (Итого листов раздела Д.2.2: _____) (Итого листов выписки: _____)
 13.05.2019 № 09-2019/2017-5006 _____ (Итого листов: _____)
 Классификация коды: _____ (Итого: 0000756.35)

№ п/п	Координаты в			Описание информации об объектах	Средняя площадь земельного участка, в том числе:	Итого
	X	Y	Z			
126	406211.28	2182527.06		земельный участок	земельный участок	
127	409062.36	2183220.03		земельный участок	земельный участок	
128	409048.15	2183261.72		земельный участок	земельный участок	
129	409017.36	2183068.09		земельный участок	земельный участок	
130	409003.08	2183261.27		земельный участок	земельный участок	
131	409016.09	2183218.48		земельный участок	земельный участок	
132	409037.01	2183107.21		земельный участок	земельный участок	
133	409054.47	2182981.79		земельный участок	земельный участок	
134	409048.47	2182978.32		земельный участок	земельный участок	
135	409278.17	2182879.15		земельный участок	земельный участок	
136	409231.62	2182810.56		земельный участок	земельный участок	
137	409117.11	2182812.38		земельный участок	земельный участок	
138	409294.33	2182876.84		земельный участок	земельный участок	
139	409214.82	2182948.85		земельный участок	земельный участок	
140	406042.90	2182829.06		земельный участок	земельный участок	
141	406033.35	2182842.20		земельный участок	земельный участок	
142	406013.38	2182811.62		земельный участок	земельный участок	

Итого земельных участков: _____

Итого земельных участков в составе: _____

М.П. _____

Отчет об оценке № _____, категория земли: зе _____, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.), населенных пунктов,

Рис. 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сельский и частный жилищный участки

Информация об объекте недвижимости			
Лист № 001/001/2018/001/001		Листов всего выписки 001	
Лист № 001/001/2018/001/001		Листов всего выписки 001	
Кладовый номер: 50/01/000/001/001			
Информация об объекте недвижимости			
Номер участка	Кладовый номер участка	Объемы земельных участков	Средняя квадратическая величина площади земельного участка, м
1	2	3	4
180	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
181	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
182	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
183	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
184	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
185	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
186	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
187	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
188	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
189	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
190	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
191	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
192	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
193	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
194	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
195	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
196	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
197	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
198	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
Информация об объекте недвижимости			
Лист № 001/001/2018/001/001		Листов всего выписки 001	
Кладовый номер: 50/01/000/001/001			

Рис. 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сельский и частный жилищный участки

Информация об объекте недвижимости			
Лист № 001/001/2018/001/001		Листов всего выписки 001	
Лист № 001/001/2018/001/001		Листов всего выписки 001	
Кладовый номер: 50/01/000/001/001			
Информация об объекте недвижимости			
Номер участка	Кладовый номер участка	Объемы земельных участков	Средняя квадратическая величина площади земельного участка, м
1	2	3	4
140	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
141	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
142	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
143	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
144	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
145	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
146	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
147	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
148	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
149	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
150	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
151	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
152	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
153	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
154	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
155	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
156	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
157	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
158	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
159	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
160	50/01/000/001/001	земельный участок	земельный участок
Информация об объекте недвижимости			
Лист № 001/001/2018/001/001		Листов всего выписки 001	
Кладовый номер: 50/01/000/001/001			

Отчет об оценке № 001/001/2018/001/001, категория земли: зе... ных участков (7 ед.), разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рис. 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С/земля в СНТ(О) «Солнечный Уголок»

Информация об объекте		№ документа: _____	
Лист 20	Листов 44	Всего листов 44	Всего листов 44
13.05.2019	№ 002019/2017/006	Итого страниц _____	
Кадастровый номер		50:08:0080703:48	
№ п/п	Код участка, в котором находится объект	Список ограничений на участок	Сведения об ограничениях на участок (наименование, вид, дата введения в действие)
1	2	3	4
75	08:01:01:01:21:037:04:1	лишние отступы	лишние отступы
76	08:01:01:01:21:037:04:2	лишние отступы	лишние отступы
77	08:01:01:01:21:037:04:3	лишние отступы	лишние отступы
78	08:01:01:01:21:037:04:4	лишние отступы	лишние отступы
79	08:01:01:01:21:037:04:5	лишние отступы	лишние отступы
80	08:01:01:01:21:037:04:6	лишние отступы	лишние отступы
81	08:01:01:01:21:037:04:7	лишние отступы	лишние отступы
82	08:01:01:01:21:037:04:8	лишние отступы	лишние отступы
83	08:01:01:01:21:037:04:9	лишние отступы	лишние отступы
84	08:01:01:01:21:037:04:10	лишние отступы	лишние отступы
85	08:01:01:01:21:037:04:11	лишние отступы	лишние отступы
86	08:01:01:01:21:037:04:12	лишние отступы	лишние отступы
87	08:01:01:01:21:037:04:13	лишние отступы	лишние отступы
88	08:01:01:01:21:037:04:14	лишние отступы	лишние отступы
89	08:01:01:01:21:037:04:15	лишние отступы	лишние отступы
90	08:01:01:01:21:037:04:16	лишние отступы	лишние отступы
91	08:01:01:01:21:037:04:17	лишние отступы	лишние отступы
Подписаны в присутствии _____		М.П. _____	
Составитель выписки _____		М.П. _____	

Рис. 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С/земля в СНТ(О) «Солнечный Уголок»

Информация об объекте		№ документа: _____	
Лист 20	Листов 44	Всего листов 44	Всего листов 44
13.05.2019	№ 002019/2017/006	Итого страниц _____	
Кадастровый номер		50:08:0080703:48	
№ п/п	Код участка, в котором находится объект	Список ограничений на участок	Сведения об ограничениях на участок (наименование, вид, дата введения в действие)
1	2	3	4
47	08:01:01:01:21:037:04:1	лишние отступы	0,3
48	08:01:01:01:21:037:04:2	лишние отступы	2,3
49	08:01:01:01:21:037:04:3	лишние отступы	3,5
50	08:01:01:01:21:037:04:4	лишние отступы	3,5
51	08:01:01:01:21:037:04:5	лишние отступы	3,5
52	08:01:01:01:21:037:04:6	лишние отступы	3,5
53	08:01:01:01:21:037:04:7	лишние отступы	3,5
54	08:01:01:01:21:037:04:8	лишние отступы	3,5
55	08:01:01:01:21:037:04:9	лишние отступы	3,5
56	08:01:01:01:21:037:04:10	лишние отступы	3,5
57	08:01:01:01:21:037:04:11	лишние отступы	3,5
58	08:01:01:01:21:037:04:12	лишние отступы	3,5
59	08:01:01:01:21:037:04:13	лишние отступы	3,5
60	08:01:01:01:21:037:04:14	лишние отступы	3,5
61	08:01:01:01:21:037:04:15	лишние отступы	3,5
62	08:01:01:01:21:037:04:16	лишние отступы	3,5
63	08:01:01:01:21:037:04:17	лишние отступы	3,5
64	08:01:01:01:21:037:04:18	лишние отступы	3,5
65	08:01:01:01:21:037:04:19	лишние отступы	3,5
66	08:01:01:01:21:037:04:20	лишние отступы	3,5
67	08:01:01:01:21:037:04:21	лишние отступы	3,5
68	08:01:01:01:21:037:04:22	лишние отступы	3,5
69	08:01:01:01:21:037:04:23	лишние отступы	3,5
70	08:01:01:01:21:037:04:24	лишние отступы	3,5
71	08:01:01:01:21:037:04:25	лишние отступы	3,5
72	08:01:01:01:21:037:04:26	лишние отступы	3,5
73	08:01:01:01:21:037:04:27	лишние отступы	3,5
74	08:01:01:01:21:037:04:28	лишние отступы	3,5
Подписаны в присутствии _____		М.П. _____	
Составитель выписки _____		М.П. _____	

Отчет об оценке № 4
категория земли: зе
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.),
населенных пунктов,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области Московской
Сведения о части земельного участка

Лист №: Выписка 4.2		Итого листов выписки: 4.2		Лист из листов выписки: _____	
Д.О.С.2019. № 09/2019/2412/0046		Итого листов выписки: _____		Лист из листов выписки: _____	
Квартальный номер: _____		Сектор: 00000000000000000000		Сектор: 00000000000000000000	

Номер точки	Координаты, м			Среднее арифметическое значение координат по трем сторонам участка, м	Среднее арифметическое значение координат по трем сторонам участка, м
	X	Y	Z		
109	109011.09	2183201.78			данные отсутствуют
110	109004.10	2183010.58			данные отсутствуют
111	109001.87	2183015.51			данные отсутствуют
112	109011.12	2183021.12			данные отсутствуют
113	109000.04	2183015.80			данные отсутствуют
114	109006.05	2183125.52			данные отсутствуют
115	109006.01	2183211.68			данные отсутствуют
116	109009.28	2183211.17			данные отсутствуют
117	109001.92	2183212.01			данные отсутствуют
118	109001.68	2183244.73			данные отсутствуют
119	109001.64	2183244.27			данные отсутствуют
120	109001.53	2183243.54			данные отсутствуют
121	109001.98	2183248.04			данные отсутствуют
122	109001.18	2183252.65			данные отсутствуют
123	109002.28	2183253.18			данные отсутствуют
124	109001.84	2183248.61			данные отсутствуют
125	109001.12	2183243.37			данные отсутствуют

Итого: 125 точек		Итого: 125 точек		Итого: 125 точек	
Итого: 125 точек		Итого: 125 точек		Итого: 125 точек	

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области Московской
Сведения о части земельного участка

Лист №: Выписка 4.2		Итого листов выписки: 4.2		Лист из листов выписки: _____	
Д.О.С.2019. № 09/2019/2412/0046		Итого листов выписки: _____		Лист из листов выписки: _____	
Квартальный номер: _____		Сектор: 00000000000000000000		Сектор: 00000000000000000000	

Номер точки	Координаты, м			Среднее арифметическое значение координат по трем сторонам участка, м	Среднее арифметическое значение координат по трем сторонам участка, м
	X	Y	Z		
82	109011.11	2183197.8			данные отсутствуют
83	109000.02	2183198.83			данные отсутствуют
84	109010.11	2183171.5			данные отсутствуют
85	109021.17	2183181.01			данные отсутствуют
86	109023.17	2183182.78			данные отсутствуют
87	109024.18	2183186.06			данные отсутствуют
88	109025.19	2183032.27			данные отсутствуют
89	109021.17	2183027.24			данные отсутствуют
100	109009.28	2183034.06			данные отсутствуют
101	109008.11	2183086.73			данные отсутствуют
102	109010.15	2183083.64			данные отсутствуют
103	109011.17	2183081.28			данные отсутствуют
104	109011.17	2183077.13			данные отсутствуют
105	109011.17	2183082.82			данные отсутствуют
106	109008.18	2183082.78			данные отсутствуют
107	109008.18	2183082.78			данные отсутствуют
108	109009.11	2183083.34			данные отсутствуют

Итого: 108 точек		Итого: 108 точек		Итого: 108 точек	
Итого: 108 точек		Итого: 108 точек		Итого: 108 точек	

Отчет об оценке № 4
категория земли: зе
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.),
населенных пунктов,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежных и смежных земельных участков

Лист № 42

Дата № 42, 09.08.2019 № 09/2019/017/2019
Кладовый номер: 09/09/000756/35

Номер участка	Кладовый №, м			Средние кадастровые значения в границах смежных земельных участков, м
	X	Y	Z	
133	46611087	18386888	0.1	линейный отрезок
134	46709105	18391190	0.1	линейный отрезок
135	46808280	18391063	0.1	линейный отрезок
136	46824297	18386338	0.1	линейный отрезок
137	46818092	18382630	0.1	линейный отрезок
138	46837198	18383212	0.1	линейный отрезок
139	46838004	18386264	0.1	линейный отрезок
140	46833077	18381786	0.1	линейный отрезок
141	46837188	18383318	0.1	линейный отрезок
142	46820636	18384636	0.1	линейный отрезок
143	46820344	18383018	0.1	линейный отрезок
144	46823344	18383346	0.1	линейный отрезок
145	46822902	18381722	0.1	линейный отрезок
146	46837049	18383331	0.1	линейный отрезок
147	46823269	18383234	0.1	линейный отрезок
148	46827677	18383234	0.1	линейный отрезок
149	46823496	18383232	0.1	линейный отрезок

Итого смежных земельных участков: 20 ед.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Смежных и смежных земельных участках

Лист № 42

Дата № 42, 09.08.2019 № 09/2019/017/2019
Кладовый номер: 09/09/000756/35

Номер участка	Кладовый №, м			Средние кадастровые значения в границах смежных земельных участков, м
	X	Y	Z	
137	46811138	18382906	0.1	линейный отрезок
138	46802379	18383000	0.1	линейный отрезок
139	46804833	18380172	0.1	линейный отрезок
140	46801739	18380869	0.1	линейный отрезок
141	46803168	18380027	0.1	линейный отрезок
142	46801669	18382848	0.1	линейный отрезок
143	46801361	18380031	0.1	линейный отрезок
144	46805102	18382829	0.1	линейный отрезок
145	46806977	18380632	0.1	линейный отрезок
146	46818117	18382791	0.1	линейный отрезок
147	46823462	18382836	0.1	линейный отрезок
148	46818174	18382828	0.1	линейный отрезок
149	46804433	18382839	0.1	линейный отрезок
150	46823282	18380809	0.1	линейный отрезок
151	46802249	18382828	0.1	линейный отрезок
152	46803153	18382823	0.1	линейный отрезок
153	46804458	18382862	0.1	линейный отрезок

Итого смежных земельных участков: 20 ед.

Отчет об оценке № 4
категория земли: зе
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.),
населенных пунктов,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Регистр 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Специально в части земельного участка

Земельный участок			
Лист №: Регистр 4.2		Итого листов реестра 4.2	
13.05.2019 № 50-20/19/2012/5006		Итого листов выписки	
Код участка по плану:		50-09-0040706.05	
Средства выдворения земельной территории из состава земельных участков			
№ п/п	Код выдворения	Описание выдворения	Средства выдворения территории из состава земельных участков
1	2	3	4
177	041006.10.214211.01	земельный участок	земельный участок
Подлежащий регистрации документ		регистрация	
земельный участок		земельный участок	
		М.П.	

Регистр 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Специально в части земельного участка

Земельный участок			
Лист №: Регистр 4.2		Итого листов реестра 4.2	
13.05.2019 № 50-20/19/2012/5006		Итого листов выписки	
Код участка по плану:		50-09-0040706.05	
Средства выдворения земельной территории из состава земельных участков			
№ п/п	Код выдворения	Описание выдворения	Средства выдворения территории из состава земельных участков
1	2	3	4
140	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
141	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
142	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
143	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
144	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
145	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
146	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
147	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
148	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
149	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
150	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
151	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
152	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
153	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
154	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
155	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
156	1040100.02.214211.01	земельный участок	земельный участок
Подлежащий регистрации документ		регистрация	
земельный участок		земельный участок	
		М.П.	

Отчет об оценке № 4
категория земли: зе

ных участков (7 ед.),
населенных пунктов,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального
жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Формат 4.2

Лист №: Формат 4.2, Вид: вид участка 4.2, Итого страниц: 1, Итого листов: 1

13.05.2019 № 90/2019/01279004, Идентификационный номер: 50:09:0040706:38

№ участка	Координаты, м			Среднее значение площади участка, м ²	Среднее значение площади участка, м ²
	X	Y	Z		
02	196110371	218317078		земельный участок	земельный участок
03	196110371	218317078		земельный участок	земельный участок
04	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
05	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
06	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
07	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
08	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
09	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
10	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
11	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
12	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
13	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
14	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
15	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
16	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
17	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
18	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок

Информация об объекте недвижимости: вид объекта, форма

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Формат 4.2

Лист №: Формат 4.2, Вид: вид участка 4.2, Итого страниц: 1, Итого листов: 1

13.05.2019 № 90/2019/01279004, Идентификационный номер: 50:09:0040706:38

№ участка	Координаты, м			Среднее значение площади участка, м ²	Среднее значение площади участка, м ²
	X	Y	Z		
01	196110371	218317078		земельный участок	земельный участок
02	196110371	218317078		земельный участок	земельный участок
03	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
04	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
05	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
06	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
07	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
08	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
09	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
10	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
11	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
12	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
13	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
14	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
15	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
16	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
17	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок
18	19623137	21831717		земельный участок	земельный участок

Информация об объекте недвижимости: вид объекта, форма

Отчет об оценке № 4, категория земли: зе

ных участков (7 ед.), населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Форм 4.2

Выполнен в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) области: **включенность**
Средства и части земельного участка

Безземельный участок				№ кадастрового участка	
Дата № ... Форма 4.2		Итого листов раздела 4.2		Итого листов документа	
14.05.2019 № 99/2019/04/21/0006					
Кадастровый номер				55:08/004/2016/01	
Номер блока	Координаты, м X Y Z	Описание земельного участка	Средства и части земельного участка, м	Итого в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) области: включенность	
				кадастровый номер	форма документа
109	487912.492; 2183021.78	земельный участок	земельный участок		
110	487906.312; 2183010.38	земельный участок	земельный участок		
111	487901.472; 2183015.53	земельный участок	земельный участок		
112	487911.442; 2183023.12	земельный участок	земельный участок		
113	487910.042; 2183055.48	земельный участок	земельный участок		
114	487904.122; 2183126.12	земельный участок	земельный участок		
115	486664.812; 2183114.48	земельный участок	земельный участок		
116	486661.282; 2183214.17	земельный участок	земельный участок		
117	487901.822; 2183124.40	земельный участок	земельный участок		
118	487911.682; 2183054.73	земельный участок	земельный участок		
119	487324.842; 2182980.27	земельный участок	земельный участок		
120	487314.122; 2182979.74	земельный участок	земельный участок		
121	487312.982; 2182980.64	земельный участок	земельный участок		
122	486217.182; 2183234.40	земельный участок	земельный участок		
123	486197.282; 2183234.4	земельный участок	земельный участок		
124	486187.842; 2183208.61	земельный участок	земельный участок		
125	486181.82; 2183252.17	земельный участок	земельный участок		
Итого земельных участков				ОГРН: ЕГРН	
				кадастровый номер, форма документа	

Форм 4.2

Выполнен в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) области: **включенность**
Средства и части земельного участка

Безземельный участок				№ кадастрового участка	
Дата № ... Форма 4.2		Итого листов раздела 4.2		Итого листов документа	
14.05.2019 № 99/2019/04/21/0006					
Кадастровый номер				55:08/004/2016/01	
Номер блока	Координаты, м X Y Z	Описание земельного участка	Средства и части земельного участка, м	Итого в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) области: включенность	
				кадастровый номер	форма документа
126	486171.282; 2182921.94	земельный участок	земельный участок		
127	486982.392; 2182920.03	земельный участок	земельный участок		
128	486948.152; 2183081.22	земельный участок	земельный участок		
129	486977.382; 2183088.69	земельный участок	земельный участок		
130	486983.082; 2183062.27	земельный участок	земельный участок		
131	486916.092; 2182938.48	земельный участок	земельный участок		
132	486917.012; 2183040.31	земельный участок	земельный участок		
133	486561.422; 2182977.39	земельный участок	земельный участок		
134	486948.712; 2182978.52	земельный участок	земельный участок		
135	486719.172; 2182976.15	земельный участок	земельный участок		
136	486734.022; 2182946.56	земельный участок	земельный участок		
137	486817.42; 2182943.78	земельный участок	земельный участок		
138	486791.522; 2182946.04	земельный участок	земельный участок		
139	486724.822; 2182946.03	земельный участок	земельный участок		
140	486642.692; 2182920.09	земельный участок	земельный участок		
141	486635.352; 2182942.27	земельный участок	земельный участок		
142	486614.382; 2182911.62	земельный участок	земельный участок		
Итого земельных участков				ОГРН: ЕГРН	
				кадастровый номер, форма документа	

Отчет об оценке № 4 категория земли: зе разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области. **ных участков (7 ед.), населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сельскохозяйственный земельный участок

Информация об участке		№ кадастрового листа		№ кадастрового участка	
Лист 26	Рисун 4.2	Рисун 4.2	Рисун 4.2	Рисун 4.2	Рисун 4.2
1:05/010/001/2017/006		1:05/010/001/2017/006		1:05/010/001/2017/006	
Муниципальный район		Муниципальный район		Муниципальный район	
№ п/п	Координаты, м	Описание участка по кадастру	Средняя рыночная стоимость участка, руб.	Средняя рыночная стоимость участка, руб.	Средняя рыночная стоимость участка, руб.
1	X Y	1	2	3	4
75	496147,38; 218220,28	земельный участок	496147,38	218220,28	земельный участок
76	497070,48; 218283,75	земельный участок	497070,48	218283,75	земельный участок
77	497773,67; 218282,08	земельный участок	497773,67	218282,08	земельный участок
78	497798,05; 218202,06	земельный участок	497798,05	218202,06	земельный участок
79	497798,05; 218293,26	земельный участок	497798,05	218293,26	земельный участок
80	497798,05; 218293,26	земельный участок	497798,05	218293,26	земельный участок
81	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
82	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
83	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
84	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
85	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
86	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
87	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
88	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
89	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
90	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
91	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
Информация об участке		Информация об участке		Информация об участке	
Муниципальный район		Муниципальный район		Муниципальный район	

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сельскохозяйственный земельный участок

Информация об участке		№ кадастрового листа		№ кадастрового участка	
Лист 26	Рисун 4.2	Рисун 4.2	Рисун 4.2	Рисун 4.2	Рисун 4.2
1:05/010/001/2017/006		1:05/010/001/2017/006		1:05/010/001/2017/006	
Муниципальный район		Муниципальный район		Муниципальный район	
№ п/п	Координаты, м	Описание участка по кадастру	Средняя рыночная стоимость участка, руб.	Средняя рыночная стоимость участка, руб.	Средняя рыночная стоимость участка, руб.
1	X Y	1	2	3	4
87	496147,38; 218220,28	земельный участок	496147,38	218220,28	земельный участок
88	497070,48; 218283,75	земельный участок	497070,48	218283,75	земельный участок
89	497773,67; 218282,08	земельный участок	497773,67	218282,08	земельный участок
90	497798,05; 218202,06	земельный участок	497798,05	218202,06	земельный участок
91	497798,05; 218293,26	земельный участок	497798,05	218293,26	земельный участок
92	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
93	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
94	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
95	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
96	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
97	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
98	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
99	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
100	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
101	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
102	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
103	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
104	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
105	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
106	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
107	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
108	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
109	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
110	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
111	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
112	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
113	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
114	497798,05; 218302,85	земельный участок	497798,05	218302,85	земельный участок
Информация об участке		Информация об участке		Информация об участке	
Муниципальный район		Муниципальный район		Муниципальный район	

Отчет об оценке № 4
категория земли: зе
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.),
населенных пунктов,
для индивидуального
жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) области недвижимости
Сельскохозяйственных земель

Информация об участке			всего земельных участков			
Лист №	Выписка №	Дата выдачи выписки	Всего листов выписки			
13.06.2019	№ 002019/024/278006	2019.06.27	1			
Квартальный номер:			2019/00007/06-25			
Номер листа	Кординаты, м			Описание кадастровых местностей	Средняя площадь земельного участка, м ²	Группы земель сельскохозяйственного назначения
	X	Y	Z			
01	494313.71	2183197.8	1	земельный участок	2183197.8	земельный участок
02	494300.02	2183198.83	1	земельный участок	2183198.83	земельный участок
03	494258.24	2183173.5	1	земельный участок	2183173.5	земельный участок
04	494271.27	2183183.01	1	земельный участок	2183183.01	земельный участок
05	494253.57	2183183.78	1	земельный участок	2183183.78	земельный участок
06	494233.38	2183180.66	1	земельный участок	2183180.66	земельный участок
07	494233.38	2183022.22	1	земельный участок	2183022.22	земельный участок
08	494512.09	2183022.22	1	земельный участок	2183022.22	земельный участок
09	494611.5	2183022.26	1	земельный участок	2183022.26	земельный участок
10	494508	2183024.04	1	земельный участок	2183024.04	земельный участок
11	494508.12	2183096.71	1	земельный участок	2183096.71	земельный участок
12	494558.02	2183092.64	1	земельный участок	2183092.64	земельный участок
13	494322.07	2183081.28	1	земельный участок	2183081.28	земельный участок
14	494323.02	2183072.02	1	земельный участок	2183072.02	земельный участок
15	494313.71	2183083.12	1	земельный участок	2183083.12	земельный участок
16	494508.06	2183034.28	1	земельный участок	2183034.28	земельный участок
17	494508.8	2183049.26	1	земельный участок	2183049.26	земельный участок
18	494508.12	2183049.54	1	земельный участок	2183049.54	земельный участок
Итого земельный участок			земельный участок			0101.01.01
Итого земельных участков			земельный участок			0101.01.01

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) области недвижимости
Сельскохозяйственных земель

Информация об участке			всего земельных участков			
Лист №	Выписка №	Дата выдачи выписки	Всего листов выписки			
13.06.2019	№ 002019/024/278006	2019.06.27	1			
Квартальный номер:			2019/00007/06-25			
Номер листа	Кординаты, м			Описание кадастровых местностей	Средняя площадь земельного участка, м ²	Группы земель сельскохозяйственного назначения
	X	Y	Z			
09	494612.09	2183021.78	1	земельный участок	2183021.78	земельный участок
10	494608.34	2183003.38	1	земельный участок	2183003.38	земельный участок
11	494601.87	2183003.42	1	земельный участок	2183003.42	земельный участок
12	494611.41	2183023.12	1	земельный участок	2183023.12	земельный участок
13	494601.84	2183003.88	1	земельный участок	2183003.88	земельный участок
14	494606.33	2183125.32	1	земельный участок	2183125.32	земельный участок
15	494606.33	2183123.08	1	земельный участок	2183123.08	земельный участок
16	494606.28	2183124.17	1	земельный участок	2183124.17	земельный участок
17	494601.85	2183124.81	1	земельный участок	2183124.81	земельный участок
18	494601.88	2183024.72	1	земельный участок	2183024.72	земельный участок
19	494603.84	2183060.27	1	земельный участок	2183060.27	земельный участок
20	494612.04	2182994.26	1	земельный участок	2182994.26	земельный участок
21	494712.08	2182990.81	1	земельный участок	2182990.81	земельный участок
22	494612.08	2183294.43	1	земельный участок	2183294.43	земельный участок
23	494607.28	2183241.4	1	земельный участок	2183241.4	земельный участок
24	494607.84	2183188.81	1	земельный участок	2183188.81	земельный участок
25	494612.08	2183233.37	1	земельный участок	2183233.37	земельный участок
Итого земельный участок			земельный участок			0101.01.01
Итого земельных участков			земельный участок			0101.01.01

Отчет об оценке № 4
категория земли: зе

ных участков (7 ед.),
населенных пунктов,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

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

Лист 4.2

Лист 79 _____ Родник А.2. _____ Дата выдачи выписки _____ Дата выдачи выписки _____
 13.05.2019 № 09-20/004/2017/0066 _____
 Классификационный номер: 50101-000075M.23

Номер выдела	Координаты, м			Описание выделенной территории	Средняя квадратическая погрешность определения координат выделенной территории, м
	X	Y	Z		
113	496077.08	218290.81	0	земельный участок	0.1
114	495990.65	218290.81	0	земельный участок	земельный участок
115	496002.86	218300.63	0	земельный участок	земельный участок
116	496074.26	218300.34	0	земельный участок	0.1
117	496018.66	218302.94	0	земельный участок	земельный участок
118	496077.38	218302.13	0	земельный участок	земельный участок
119	496080.04	218302.04	0	земельный участок	земельный участок
120	496115.97	218302.36	0	земельный участок	земельный участок
121	496172.88	218313.48	0	земельный участок	земельный участок
122	496208.36	218316.76	0	земельный участок	0.1
123	496203.44	218326.48	0	земельный участок	земельный участок
124	496232.34	218323.65	0	земельный участок	земельный участок
125	496236.62	218317.23	0	земельный участок	0.1
126	496239.09	218317.23	0	земельный участок	земельный участок
127	496232.39	218317.23	0	земельный участок	0.1
128	496229.77	218313.34	0	земельный участок	земельный участок
129	496234.26	218312.23	0	земельный участок	0.1

Родничковской рекреаторской территории

земельный участок, категория земель: _____, вид разрешенного использования: _____, форма собственности: _____, вид назначения: _____, форма владения: _____

М.П. _____

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

Лист 4.2

Лист 79 _____ Родник А.2. _____ Дата выдачи выписки _____ Дата выдачи выписки _____
 13.05.2019 № 09-20/004/2017/0066 _____
 Классификационный номер: 50101-000075M.23

Номер выдела	Координаты, м			Описание выделенной территории	Средняя квадратическая погрешность определения координат выделенной территории, м
	X	Y	Z		
126	496211.28	218320.00	0	земельный участок	земельный участок
127	496062.79	218320.00	0	земельный участок	земельный участок
128	496098.15	218309.17	0	земельный участок	земельный участок
129	496033.39	218308.69	0	земельный участок	0.1
130	495990.66	218302.27	0	земельный участок	земельный участок
131	496016.69	218302.08	0	земельный участок	земельный участок
132	496017.61	218303.11	0	земельный участок	0.1
133	496034.42	218293.79	0	земельный участок	земельный участок
134	496068.77	218293.32	0	земельный участок	земельный участок
135	495718.17	218297.15	0	земельный участок	0.1
136	495754.62	218296.36	0	земельный участок	земельный участок
137	495817.4	218292.78	0	земельный участок	земельный участок
138	495794.31	218293.93	0	земельный участок	0.1
139	495734.82	218294.93	0	земельный участок	земельный участок
140	496023.09	218292.09	0	земельный участок	0.1
141	496033.35	218292.23	0	земельный участок	земельный участок
142	496013.39	218291.62	0	земельный участок	0.1

Родничковской рекреаторской территории

земельный участок, категория земель: _____, вид разрешенного использования: _____, форма собственности: _____, вид назначения: _____, форма владения: _____

М.П. _____

Отчет об оценке № 4
 категория земли: зе
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.),
 населенных пунктов,
 для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 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

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов	Всего листов выписки
28.11.2019				
Кадатровый номер:		50-09-0060309-1150		
1. Приобретатель (правообладатель):	Федеральное инвестиционное общество - Региональный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промисль" лицами о которых установлено на основании данных данных счетов ведения инвестиционных огов в реестре кадастровой недвижимости лица в счете депозитария инвестиционных паев			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевой собственности, № 50-09-0060309-1150-50/009/2019-1 от 28.11.2019			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи участка от 28.03.2016 серия 50 АА №0265198, удостоверение Роговникова Е.В. записи Солнечногорского нотариального округа Московской области от 29.03.2016, регистрационный номер 1-1044, Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50-09-0060309-502 от 28.10.2019			
Ограничение права в отношении объекта недвижимости:				
4. 8.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешково, в районе д. Дурово, вид № 50-09-0060309-502, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 102 629 кв. м		
	дата государственной регистрации:	28.11.2019		
	номер государственной регистрации:	50-09-0060309-1150-50/009/2019-2		
	сроки, на который установлен ограничение прав в отношении объекта:	на срок действия договора доверительного управления		
	лица, в пользу которого установлен ограничение прав в отношении объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление жилища ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
	основание (государственной регистрации):	Правила доверительного управления Региональным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" 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 необходимости в силу закона сделать третье лицо, органом:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				
М.П.				

Рисунок 3

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

Земельный участок

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов	Всего листов выписки
28.11.2019				
Кадатровый номер:		50-09-0060309-1150		
В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:				
Номер кадастрового скатрала: 50-09-0060309				
Дата возникновения кадастрового номера: 28.11.2019				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п. Пешково				
Площадь: 28309 +/- 1470 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: данные отсутствуют				
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства				
Степень застройки объекта недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50-09-0060309-502				
Получитель выписки: Региональный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промисль"				
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				
М.П.				

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Федеральное государственное учреждение)

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

Лист 1

Земельный участок	
Лист №	Выписка №
28.11.2019	50-09/006/2019-1140
Кадастровый номер:	50-09/006/2019-1140
Номер кадастрового скандала:	50-09/006/2019
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	земель не существует
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
Площадь:	48751 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	земель не существует
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	земель не существуют
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 50-09/006/2019-502.
Получитель выписки:	Федеральный архивный инвестиционный фонд "Регистрация недвижимости" под управлением ОСК УК "Промбанк"
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П.	
Подпись А. С.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 2

Земельный участок	
Лист №	Выписка №
28.11.2019	50-09/006/2019-1140
Кадастровый номер:	50-09/006/2019-1140
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1: _____	
Указание обозначения: _____	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П.	
Подпись А. С.	

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

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

Листок 1

Земельный участок			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
28.11.2019			
Кадастровый номер:		50:09:0060309:1148	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1: _____			
СВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТА			
		 Подпись А. С. _____ М.П.	

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

Листок 2

Земельный участок	
Лист №	Раздел 2
28.11.2019	
Кадастровый номер: 50:09:0060309:1148	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Индивидуальный инвестиционный счет - Физический открытый счет инвестирования фондов "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промисвил" (далее - инвестор), установленный на основании двустороннего счета-квитанции инвестиционных операций в реестре квалифицированных инвесторов и с учетом даты открытия инвестиционного счета.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обладание долевой собственностью, № 50:09:0060309:1148:09/006/2019-1 от 28.11.2019
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия 50 АА 868265198, удостоверенный Романовским Е.В. аппаратом Судебного пристава государственного пристава Московской области 28.03.2018, регистрационный номер 1-1044; Решение исполнительного органа о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:502 от 28.10.2019
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, т.п. Пеншино, в районе п. Дурылово, вид № 50:09:0060309:502, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 102 629 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	28.11.2019
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:09:0060309:1148:09/006/2019-2
4.1.1. срок, на который установленно ограничение права и обременение объекта:	с 31.03.2016 на срок действия приказа доверительного управления
4.1.1. лицо, в пользу которого установленно ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПР/УСВ/УК", ИНН: 7718218317
4.1.1. основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления Реестром зрелым фондом инвестиционных фондов "Региональная недвижимость" от 15.11.2012
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	отсутствуют
6. Сведения об установлении государственной регистрации права без соблюдения и в силу закона отмены третьего лица, отчуждения:	отсутствуют
СВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТА	
	
 Подпись А. С. _____ М.П.	

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 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	
Листы № _____ Разделов 1 _____	Всего листов раздела 2: _____
28.11.2019	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:09:0060309:1149	
1. Приобретатель (правообладатель):	1.1. Валдайский инвестиционный фонд - Репитый закрытый паевой инвестиционный фонд "Реинвестиция недвижимости" под управлением ООО "УК Промисль" с ограниченной ответственностью на основании данных выписки сведений о кадастровом номере земельного участка в реестре недвижимости недвижимости паев и описи долей владельцев земельных участков.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение недвижимости, № 50:09:0060309:1149-50:009/2019-1 от 28.11.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.03.2016 серия: 50 АА №0265198, удостоверен Роговской Е.В. нотариусом Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, регистрационный номер 1-1044; Разрешение собственника и раздела земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:502 от 28.10.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид государственной регистрации:	4.1.1.1. Договорное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пашковское, в районе д. Дуровское, код № 50:09:0060309:502, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для осуществления производственного назначения, общая площадь: 167 629 кв. м
4.1.1.2. Номер государственной регистрации:	4.1.1.2. 50:09:0060309:1149-50:009/2019-2
4.1.1.3. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	4.1.1.3. на срок действия права доверительного управления
4.1.1.4. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	4.1.1.4. Обязательство с поручительством "Управление жилищным комплексом "ПРОМСВЬД", ИНН: 7718218817
4.1.1.5. Основание государственной регистрации:	4.1.1.5. Правила доверительного управления Репитым закрытым паевым инвестиционным фондом "Реинвестиция недвижимости" от 15.11.2012
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	5. Данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	6. Данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Валдай А. С.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа государственной власти)

Рисунок 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Листы № _____ Разделов 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
28.11.2019	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:09:0060309:1149	
Номер кадастрового участка:	50:09:0060309
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2019
Регистративный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Россия/область Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п. Пашковское
Площадь:	25286 кв. м 1291 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границу земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (с кадастровым номером) 50:09:0060309:502
Должители выписки:	Репитый закрытый паевой инвестиционный фонд "Реинвестиция недвижимости" под управлением ООО "УК Промисль"
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Валдай А. С.	

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

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

Лист 1 из 1

Земельный участок				
Описание государственного земельного участка				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
28.11.2019	1	1		
Кадастровый номер:		50:09:0060109:1149		
Линия (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб:	Планинг. обозначение:			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Полковник А. С.

Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисун 5.2

Испытание в Е-категорию осуществляется в соответствии с требованиями к объектам недвижимости
 Относительно местонахождения земельного участка

Испытание в Е-категорию

Лист № _____, Рисунок Д.2. _____ (Итого листов рисунков Д.2. _____) (Итого листов испытаний _____)

ЦАЭС/ИП № _____ № _____ (Итого листов рисунков Д.2. _____) (Итого листов испытаний _____)

Базисный пункт: _____ (Итого листов рисунков Д.2. _____) (Итого листов испытаний _____)

Сведения о категориях земель, применяемых при оценке земельного участка

Система координат: МСК-М, зона 2.

Номер точки	Координаты			Средняя арифметическая длина стороны полигона (длина участка, м)
	X	Y	Z	
1	421562.00	2142217.41		0,3
16	421562.00	2142217.41		0,3
17	421562.78	2142215.14		0,3
18	421561.01	2142213.49		0,3
19	421559.46	2142212.78		0,3
20	421528.66	2142061.21		0,3
21	421527.14	2142077.71		0,3
22	421516.11	2142053.99		0,3
23	421514.25	2142024.31		0,3
24	421488.32	2141882.45		0,3
25	421425.03	2141726.51		0,3
26	421381.8	2141568.31		0,3
27	421367.58	2141668.25		0,3
28	421362.65	2141622.78		0,3
29	421401.06	2141611.11		0,3
30	421431.1	2141580.83		0,3

Исполнительный рисунок

Итого листов испытаний: _____

Итого листов рисунков: _____

Итого листов испытаний: _____

Итого листов рисунков: _____

Рисун 5.2

Испытание в Е-категорию осуществляется в соответствии с требованиями к объектам недвижимости
 Относительно местонахождения земельного участка

Испытание в Е-категорию

Лист № _____, Рисунок Д.2. _____ (Итого листов рисунков Д.2. _____) (Итого листов испытаний _____)

ЦАЭС/ИП № _____ № _____ (Итого листов рисунков Д.2. _____) (Итого листов испытаний _____)

Базисный пункт: _____ (Итого листов рисунков Д.2. _____) (Итого листов испытаний _____)

Сведения о категориях земель, применяемых при оценке земельного участка

Система координат: МСК-М, зона 2.

Номер точки	Координаты			Средняя арифметическая длина стороны полигона (длина участка, м)
	X	Y	Z	
1	421562.02	2142209.91		0,3
2	421573.19	2142226.5		0,3
3	421597.28	2142256.09		0,3
4	421613.14	2142336.89		0,3
5	421611.27	2142402.28		0,3
6	421621.51	2142471.53		0,3
7	421618.23	2142500.04		0,3
8	421596	2142481.13		0,3
9	421612.42	2142477.3		0,3
10	421785.22	2142506.17		0,3
11	421666.56	2142492.68		0,3
12	421616.58	2142481.09		0,3
13	421616.43	2142472.78		0,3
14	421584.08	2142461.27		0,3
15	422253.6	2142453.97		0,3

Исполнительный рисунок

Итого листов испытаний: _____

Итого листов рисунков: _____

Итого листов испытаний: _____

Итого листов рисунков: _____

Отчет об оценке № 4
 категория земли: зе
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.),
 населенных пунктов,
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 4

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

Земельный участок	
Лист №: Выдел №: 04-06/004/004/004	Итого площадь: Итого кадастровый номер:
04/05/2018 № 04/05/2018/02/01/04	50:08/011/02/01/04
Кадастровый номер:	

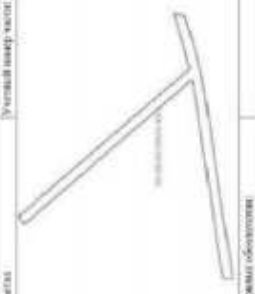
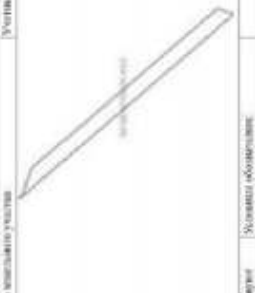
План (проект, схема) части земельного участка		Участок номер части: 04/05/2018/02/01/04/2
		
Масштаб: 1:1000000000		Условная обозначение:
Государственный регистрационный номер государственной кадастровой недвижимости:	назначение:	04/05/2018 назначение: Земельный участок
М.П.		

Рисунок 4

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

Земельный участок	
Лист №: Выдел №: 04-06/004/004/004	Итого площадь: Итого кадастровый номер:
04/05/2018 № 04/05/2018/02/01/04	50:08/011/02/01/04
Кадастровый номер:	

План (проект, схема) части земельного участка		Участок номер части: 04/05/2018/02/01/04/2
		
Масштаб: 1:1000000000		Условная обозначение:
Государственный регистрационный номер государственной кадастровой недвижимости:	назначение:	04/05/2018 назначение: Земельный участок
М.П.		

Отчет об оценке № 4 категория земли: зе разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области. ных участков (7 ед.), населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства.

Рисунг 4.1.2

Выдел из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сельский и часть земельного участка

Безымянный участок

Лист № _____ Раздел № Д.Д. _____ Всего листов выделов _____
 Д.06.2/010 № 09/2019/024/2018 _____
 Выдел земельной территории № 09/001/025/043

Участки в натуральном виде, граница части выделов, составного участка

Ссылка на выдел № 09/001/025/043

Ссылка на выдел № 09/001/025/043

№ п/п	Координаты, в	Координаты, в			Ссылка на выделов по количеству	Средняя площадь выделов по разделам недвижимости (вырубка) (картотрасса) точка граница части земельного участка, м
		X	Y	Z		
1	521925.14	2117621.53			линейный выделов	
2	521908.25	2117793.06			линейный выделов	
3	521816.61	2121184.69			линейный выделов	
4	521401.01	2121184.69			линейный выделов	
5	521454.41	2117417.82			линейный выделов	
6	521924.87	211613.93			линейный выделов	
7	521933.01	211697.62			линейный выделов	
8	521668.21	211819.06			линейный выделов	
9	521490.11	2121002.9			линейный выделов	
10	521271.08	2121066.58			линейный выделов	
11	521413.36	2121211.22			линейный выделов	
12	521516.24	2120031.19			линейный выделов	
13	521805.22	211819.78			линейный выделов	
14	521876.60	2121272.38			линейный выделов	
15	521898.33	2121791.16			линейный выделов	
16	521831.85	2121631.75			линейный выделов	

Государственный реестр недвижимости

Выделов № 09/001/025/043

М.П.

Рисунг 4.1.1

Выдел из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сельский и часть земельного участка

Безымянный участок

Лист № _____ Раздел № Д.Д. _____ Всего листов выделов _____
 Д.06.2/010 № 09/2019/024/2018 _____
 Выдел земельной территории № 09/001/025/043

Участки в натуральном виде

№ п/п	Площадь (кв. м)	Ссылка на выделов в Едином государственном реестре недвижимости (вырубка) (картотрасса) точка граница части земельного участка
1	27310	Ссылка на выделов № 09/001/025/043
2	27848	Ссылка на выделов № 09/001/025/043
3	22313	Ссылка на выделов № 09/001/025/043

Государственный реестр недвижимости

Выделов № 09/001/025/043

М.П.

Отчет об оценке № 4 категория земли: зе

ных участков (7 ед.), населенных пунктов,

разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С/земельный участок № 50/02/008/2012/0156

Информация об объекте недвижимости				Итого: площадь земельного участка	
Лист №	Рисун №	Итого: площадь участка	Итого: площадь участка		
10.02.2019	№ 09/2019/012/0156	50/02/008/2012/0156	50/02/008/2012/0156		
№ п/п	Код участка, м	Описание участка	Средняя кадастровая стоимость на дату оценки	Площадь участка, м	Данные об участке
1	2	3	4	5	6
76	52118523	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
77	52118524	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
78	52118525	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
79	52118526	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
80	52118527	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
81	52118528	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
82	52118529	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
83	52118530	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
84	52118531	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
85	52118532	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
86	52118533	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
87	52118534	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
88	52118535	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
89	52118536	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
90	52118537	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
Итого: земельный участок				0.1	земельный участок
Итого: земельный участок				0.1	земельный участок

Рисун 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С/земельный участок № 50/02/008/2012/0156

Информация об объекте недвижимости				Итого: площадь земельного участка	
Лист №	Рисун №	Итого: площадь участка	Итого: площадь участка		
10.02.2019	№ 09/2019/012/0156	50/02/008/2012/0156	50/02/008/2012/0156		
№ п/п	Код участка, м	Описание участка	Средняя кадастровая стоимость на дату оценки	Площадь участка, м	Данные об участке
1	2	3	4	5	6
77	52118523	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
78	52118524	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
79	52118525	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
80	52118526	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
81	52118527	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
82	52118528	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
83	52118529	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
84	52118530	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
85	52118531	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
86	52118532	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
87	52118533	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
88	52118534	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
89	52118535	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
90	52118536	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
91	52118537	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
92	52118538	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
93	52118539	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
94	52118540	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
95	52118541	земельный участок	земельный участок	0.1	земельный участок
Итого: земельный участок				0.1	земельный участок
Итого: земельный участок				0.1	земельный участок

Отчет об оценке № 4 категория земли: зе

ных участков (7 ед.), населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом участке

Кадастровый учасок

Лист № _____ Родина А.А. Дата выдачи документа А.А.А. Дата выдачи документа _____
 12.05.2019 № 09/2019-201/2021/08
 Кадастровый номер 50/07/001/0030/43

№ п/п	Кодовый элемент			Сведения о кадастровом участке	Сведения о кадастровом участке	Сведения о кадастровом участке
	М	У	З			
1	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Описание кадастрового участка: Суданов Александрович, индивидуальный предприниматель, зарегистрирован по адресу: г.Москва, ул.Солнечная, д.10, стр.1, кв.10.						
Регистрационный документ: Единый государственный реестр недвижимости						
Дата кадастрового учета: 12.05.2019						

Рисунок 4.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровых участках

Кадастровый учасок

Лист № _____ Родина А.А. Дата выдачи документа А.А.А. Дата выдачи документа _____
 12.05.2019 № 09/2019-201/2021/08
 Кадастровый номер 50/07/001/0030/43

№ п/п	Кодовый элемент			Сведения о кадастровом участке	Сведения о кадастровом участке	Сведения о кадастровом участке
	М	У	З			
1	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
4	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
5	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
6	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
7	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
8	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
9	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
10	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
11	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
12	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
13	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
14	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
15	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
16	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
17	08	02	01	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Регистрационный документ: Единый государственный реестр недвижимости						
Дата кадастрового учета: 12.05.2019						

Отчет об оценке № 4
 категория земли: зе

ных участков (7 ед.),
 населенных пунктов,
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисун 4.2

Населенный пункт (район) Солнечногорский район Московской области Московской области
Сельскохозяйственный участок

Инвентарный лист					Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)		Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)	
Лист №	Рисун 4.2	Итого планов	Итого разделов	Итого листов				
Лист № 0020020302108					№ 0020020302108		№ 0020020302108	
Классификация земель					С/З (0020020302108)			
№ п/п	Экспликация, м			Описание назначения участка	Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)	Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)	Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)	
	X	Y	Z					
1	2	3	4	5	6	7	8	
74	421485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
75	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
76	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
77	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
78	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
79	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
80	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
81	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
82	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
83	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
84	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
85	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
86	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
87	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
88	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
89	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
90	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
Итого земельных участков							0,1	
Итого земельных участков							0,1	

Рисун 4.2

Населенный пункт (район) Солнечногорский район Московской области Московской области
Сельскохозяйственный участок

Инвентарный лист					Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)		Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)	
Лист №	Рисун 4.2	Итого планов	Итого разделов	Итого листов				
Лист № 0020020302106					№ 0020020302106		№ 0020020302106	
Классификация земель					С/З (0020020302106)			
№ п/п	Экспликация, м			Описание назначения участка	Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)	Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)	Средняя площадь участка (в границах кадастрового квартала)	
	X	Y	Z					
1	2	3	4	5	6	7	8	
91	421485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
92	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
93	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
94	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
95	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
96	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
97	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
98	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
99	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
100	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
101	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
102	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
103	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
104	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
105	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
106	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
107	521485.21	211080.33		земельный участок			0,1	
Итого земельных участков							0,1	
Итого земельных участков							0,1	

Отчет об оценке № 4 категория земли: зе разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.), населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Лист 1 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Солнечногорский район, Солнечногорский район

Идентификация участка

Лист №: **Решение № 42** | Итого листов: **42** | Итого листов: _____ | Итого листов: _____
 13-05-2019-08-001/2019/201/2019 | Итого листов: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____
 Базисный номер: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____

Описание и характеристика объекта недвижимости: _____
 Категория земель: _____
 Вид разрешенного использования: _____

Участок принадлежит на праве собственности _____
 Дата: _____

Средняя кадастровая стоимость участка: _____

Идентификация участка	Выраженные в			Средняя кадастровая стоимость участка	Средняя кадастровая стоимость участка
	кв. м	кв. м	кв. м		
1	2	3	4	5	6
6	521027.54	211027.54	211027.54	211027.54	0,3
7	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
18	521462.64	215218.69	215218.69	215218.69	0,3
18	521462.64	215218.69	215218.69	215218.69	0,3
31	521151.31	217107.82	217107.82	217107.82	0,3
46	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
47	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
48	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
49	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
50	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
51	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
52	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
53	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
54	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
55	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
56	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3

Итого: _____

Подпись: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Солнечногорский район, Солнечногорский район

Идентификация участка

Лист №: **Решение № 42** | Итого листов: **42** | Итого листов: _____ | Итого листов: _____
 13-05-2019-08-001/2019/201/2019 | Итого листов: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____
 Базисный номер: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____

Описание и характеристика объекта недвижимости: _____
 Категория земель: _____
 Вид разрешенного использования: _____

Участок принадлежит на праве собственности _____
 Дата: _____

Средняя кадастровая стоимость участка: _____

Идентификация участка	Выраженные в			Средняя кадастровая стоимость участка	Средняя кадастровая стоимость участка
	кв. м	кв. м	кв. м		
1	2	3	4	5	6
6	521027.54	211027.54	211027.54	211027.54	0,3
7	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
18	521462.64	215218.69	215218.69	215218.69	0,3
18	521462.64	215218.69	215218.69	215218.69	0,3
31	521151.31	217107.82	217107.82	217107.82	0,3
46	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
47	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
48	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
49	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
50	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
51	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
52	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
53	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
54	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
55	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3
56	521028.27	211028.27	211028.27	211028.27	0,3

Итого: _____

Подпись: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____ | Итого листов: _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сельскохозяйственные земельные участки

Лист № 10. Район А.2. Всего листов 10. Всего страниц 10. Всего листов выписки _____
13.05.2019 № 002/19/004/2021/05. Вид документа: _____
Кладовый номер: 002/19/004/2021/05. Серия: ИСХСНД

№ п/п	Кадастровый номер			Специальное использование земельного участка	Функциональное назначение территории (районы населенных пунктов, М)	Вид разрешенного использования
	X	Y	Z			
57	50180257	211007	06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
58	50180317	211004	11	земельный участок	земельный участок	земельный участок
59	52180367	211002	25	земельный участок	земельный участок	земельный участок
60	52180213	211003	90	земельный участок	земельный участок	земельный участок
61	52180653	211010	16	земельный участок	земельный участок	земельный участок
62	5218119	211009	04	земельный участок	земельный участок	земельный участок
63	52160908	211019	62	земельный участок	земельный участок	земельный участок
64	52187166	211018	18	земельный участок	земельный участок	земельный участок
65	52180180	211002	32	земельный участок	земельный участок	земельный участок
66	52180105	211003	42	земельный участок	земельный участок	земельный участок
67	02180607	211006	06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
68	52181037	211009	08	земельный участок	земельный участок	земельный участок
69	52182845	211007	08	земельный участок	земельный участок	земельный участок
70	52183868	211009	26	земельный участок	земельный участок	земельный участок
71	52183869	211023	81	земельный участок	земельный участок	земельный участок
72	02180607	211006	07	земельный участок	земельный участок	земельный участок
73	52181564	211011	11	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Итого: 73 земельных участка				Итого: 73 земельных участка		Итого: 73 земельных участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сельскохозяйственные земельные участки

Лист № 11. Район А.2. Всего листов 11. Всего страниц 11. Всего листов выписки _____
13.05.2019 № 002/19/004/2021/05. Вид документа: _____
Кладовый номер: 002/19/004/2021/05. Серия: ИСХСНД

№ п/п	Кадастровый номер			Специальное использование земельного участка	Функциональное назначение территории (районы населенных пунктов, М)	Вид разрешенного использования
	X	Y	Z			
74	52180822	211002	23	земельный участок	земельный участок	земельный участок
75	52180653	211006	12	земельный участок	земельный участок	земельный участок
76	52181014	211002	14	земельный участок	земельный участок	земельный участок
77	52181899	211004	26	земельный участок	земельный участок	земельный участок
78	52181899	211004	33	земельный участок	земельный участок	земельный участок
79	52181018	211006	25	земельный участок	земельный участок	земельный участок
80	52180653	211010	27	земельный участок	земельный участок	земельный участок
81	52181574	211018	42	земельный участок	земельный участок	земельный участок
82	52181945	211007	06	земельный участок	земельный участок	земельный участок
83	52181538	211010	09	земельный участок	земельный участок	земельный участок
84	02180141	211006	17	земельный участок	земельный участок	земельный участок
85	52181186	211005	33	земельный участок	земельный участок	земельный участок
86	52180653	211001	200	земельный участок	земельный участок	земельный участок
87	52172628	211018	24	земельный участок	земельный участок	земельный участок
88	52181899	211006	36	земельный участок	земельный участок	земельный участок
89	52182332	211006	24	земельный участок	земельный участок	земельный участок
90	52181899	211017	02	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Итого: 17 земельных участков				Итого: 17 земельных участков		Итого: 17 земельных участков

Отчет об оценке № 4
категория земли: зе
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.),
населенных пунктов,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Итого по Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН) объектов недвижимости
Сельского и городского земельных участков

Лист 43

Земельный участок

Лист №: Форма №: Д.З. [Итого листов раздела Д.З.:] [Итого разделов:] [Итого листов таблицы:]
 13.05.2019 №: 50:08/2019/020/2019/01
 Категория земель: [50:08/0105/06-03]

№ п/п	Код района, м	X	Y	З	И	Категория земель по назначению	Субъект Российской Федерации	Идентификационный номер земельного участка, м	Генеральный план, м	Итого по разделу Д.З.	Итого по форме Д.З.
108	50:17/01/01/10/01/01					земли населенных пунктов	Москва	50:17/01/01/10/01/01	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	ФГИС - ЕГРН

Итого по разделу Д.З.: [Итого листов раздела Д.З.:] [Итого разделов:] [Итого листов таблицы:]
 Итого по форме Д.З.: [Итого листов раздела Д.З.:] [Итого разделов:] [Итого листов таблицы:]

М.П.

Итого по Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН) объектов недвижимости
Сельского и городского земельных участков

Лист 42

Земельный участок

Лист №: Форма №: Д.З. [Итого листов раздела Д.З.:] [Итого разделов:] [Итого листов таблицы:]
 13.05.2019 №: 50:08/2019/020/2019/01
 Категория земель: [50:08/0105/06-03]

№ п/п	Код района, м	X	Y	З	И	Категория земель по назначению	Субъект Российской Федерации	Идентификационный номер земельного участка, м	Генеральный план, м	Итого по разделу Д.З.	Итого по форме Д.З.
01	50:18/03/01/21/01/28-1					земли населенных пунктов	Москва	50:18/03/01/21/01/28-1	земли населенных пунктов	0,1	0,1
02	50:18/03/01/21/01/27-05					земли населенных пунктов	Москва	50:18/03/01/21/01/27-05	земли населенных пунктов	0,1	0,1
03	50:18/03/01/21/01/27-01					земли населенных пунктов	Москва	50:18/03/01/21/01/27-01	земли населенных пунктов	0,1	0,1
04	50:18/03/01/21/01/11-28					земли населенных пунктов	Москва	50:18/03/01/21/01/11-28	земли населенных пунктов	0,1	0,1
05	50:18/03/01/21/01/12-11					земли населенных пунктов	Москва	50:18/03/01/21/01/12-11	земли населенных пунктов	0,1	0,1
06	50:18/03/01/21/01/22-06					земли населенных пунктов	Москва	50:18/03/01/21/01/22-06	земли населенных пунктов	0,1	0,1
07	50:18/11/01/21/11/11-05					земли населенных пунктов	Москва	50:18/11/01/21/11/11-05	земли населенных пунктов	0,1	0,1
08	50:17/24/01/21/17/01/01-01					земли населенных пунктов	Москва	50:17/24/01/21/17/01/01-01	земли населенных пунктов	0,1	0,1
09	50:16/08/01/21/16/08-17					земли населенных пунктов	Москва	50:16/08/01/21/16/08-17	земли населенных пунктов	0,1	0,1
100	50:16/17/02/21/17/02-54					земли населенных пунктов	Москва	50:16/17/02/21/17/02-54	земли населенных пунктов	0,1	0,1
101	50:16/24/01/21/16/24-01					земли населенных пунктов	Москва	50:16/24/01/21/16/24-01	земли населенных пунктов	0,1	0,1
102	50:17/01/01/21/17/01-06					земли населенных пунктов	Москва	50:17/01/01/21/17/01-06	земли населенных пунктов	0,1	0,1
103	50:17/11/01/21/17/11-06					земли населенных пунктов	Москва	50:17/11/01/21/17/11-06	земли населенных пунктов	0,1	0,1
104	50:18/05/01/21/18/05-21					земли населенных пунктов	Москва	50:18/05/01/21/18/05-21	земли населенных пунктов	0,1	0,1
105	50:18/04/01/21/18/04-34					земли населенных пунктов	Москва	50:18/04/01/21/18/04-34	земли населенных пунктов	0,1	0,1
106	50:18/17/01/21/17/17-02					земли населенных пунктов	Москва	50:18/17/01/21/17/17-02	земли населенных пунктов	0,1	0,1
107	50:17/28/01/21/17/28-01					земли населенных пунктов	Москва	50:17/28/01/21/17/28-01	земли населенных пунктов	0,1	0,1

Итого по разделу Д.З.: [Итого листов раздела Д.З.:] [Итого разделов:] [Итого листов таблицы:]
 Итого по форме Д.З.: [Итого листов раздела Д.З.:] [Итого разделов:] [Итого листов таблицы:]

М.П.

14	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Информационный раздел		данные отсутствуют		данные отсутствуют	
Итого земельных участков		23		23	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости **Ориентировочно** расположенных на данном участке.

№ документа: **50/003/2013/042** Место: **Московская область** Дата: **12.07.2013** Документ: **620/03/2013/042** Вид документа: **выписка** Вид документа: **выписка**

№ п/п	Идентификационный номер земельного участка	Данные кадастрового учета		Дата государственного кадастрового учета	Описание кадастрового участка	Кадастровый номер участка	Категория земель	Сведения об объектах недвижимости, расположенных на участке
		Код	Наименование					
1	50/003/2013/042/01	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/01	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
2	50/003/2013/042/02	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/02	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
3	50/003/2013/042/03	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/03	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
4	50/003/2013/042/04	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/04	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
5	50/003/2013/042/05	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/05	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
6	50/003/2013/042/06	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/06	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
7	50/003/2013/042/07	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/07	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
8	50/003/2013/042/08	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/08	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
9	50/003/2013/042/09	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/09	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
10	50/003/2013/042/10	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/10	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
11	50/003/2013/042/11	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/11	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
12	50/003/2013/042/12	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/12	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
13	50/003/2013/042/13	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/13	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
14	50/003/2013/042/14	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/14	для размещения объектов складского назначения	земельный участок
15	50/003/2013/042/15	50	земельный участок	12.07.2013	земельный участок, категория земель - для размещения объектов складского назначения	50/003/2013/042/15	для размещения объектов складского назначения	земельный участок

Отчет об оценке № 4... ных участков (7 ед.), категория земли: зе... населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выдача из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) сведений о состоянии объекта недвижимости
Образование сельскохозяйственных земельных участков

Формат 3.1

Вводный участок	Исходные сведения об объекте недвижимости		Сведения о выделении земельных участков		
Лист № _____	Регион ДД _____	Исходный участок ДД _____	Исходный участок _____	Исходный участок _____	
Квартал № 0020002603-04Q			50:09:0080005:04:296		
Исходный объект недвижимости					
Полный кадастровый номер	Кадастровый номер участка	Земельный участок	Образование земельных участков	Классификация по виду назначения	Сведения об арестах, ипотеке, залогах, ограничениях
1	2	3	4	5	6
46	46	47	земельный участок	земельный участок	земельный участок
47	47	48	земельный участок	земельный участок	земельный участок
48	48	49	земельный участок	земельный участок	земельный участок
49	49	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок
50	50	51	земельный участок	земельный участок	земельный участок
51	51	52	земельный участок	земельный участок	земельный участок
52	52	53	земельный участок	земельный участок	земельный участок
53	53	54	земельный участок	земельный участок	земельный участок
54	54	55	земельный участок	земельный участок	земельный участок
55	55	56	земельный участок	земельный участок	земельный участок
56	56	57	земельный участок	земельный участок	земельный участок
57	57	58	земельный участок	земельный участок	земельный участок
58	58	59	земельный участок	земельный участок	земельный участок

59	60	61	62	63	64	65
земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Государственный регистрационный номер Единого государственного реестра недвижимости

М.П.

ОГРН ЕГРН

Отчет об оценке № _____ от _____ 20__ г., категория земли: зе_____, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области. _____ных участков (7 ед.), населенных пунктов,

Выдана в Главном государственном департаменте недвижимости области Московской области
Оптимально назначенный земельный участок

Земельный участок

Лист № _____ Фolia № 33 _____ Место выдачи: _____ Дата выдачи: _____
 14.06.2019 № 01/01/010/2019/042 _____
 Кадастровый номер: _____

Специальное назначение: _____

№ п/п	История права (юридический адрес)	Участок, м	Отделение земельной собственности				Сведения об адресах правообладателей земельных участков
			1	2	3	4	
41	62	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
42	63	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	
43	64	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	

Объемы земельных участков: _____

М.П. _____

Выдана в Главном государственном департаменте недвижимости области Московской области
Оптимально назначенный земельный участок

Земельный участок

Лист № _____ Фolia № 33 _____ Место выдачи: _____ Дата выдачи: _____
 14.06.2019 № 01/01/010/2019/042 _____
 Кадастровый номер: _____

Специальное назначение: _____

№ п/п	История права (юридический адрес)	Отделение земельных участков				Сведения об адресах правообладателей земельных участков
		1	2	3	4	
1	501848.77	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	501849.3	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	501843.8	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
4	501842.07	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
5	501841.06	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
6	501841.02	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
7	501841.18	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
8	501841.05	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
9	501841.8	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
10	501841.89	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
11	501841.67	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
12	501841.02	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
13	501841.12	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
14	501841.18	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
15	501841.86	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Объемы земельных участков: _____

М.П. _____

Отчет об оценке № 4
 категория земли: зе

ных участков (7 ед.),
 населенных пунктов,
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального
 жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Форм 3.2

Исходные данные государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:

Лист № _____, Фасад № _____, Итого кв. м на участке № _____, Итого кв. м на участке № _____
14.03.2019 № 002/019/2019-04/2

Кадастровый номер: 50-07-0080300-01/296

Сведения о кадастровом объекте, принятом в кадастровый учет
Лист № _____

№ участка	Координаты			Сведения о местоположении на местности	Сведения о кадастровом объекте, принятом в кадастровый учет Участок, м
	X	Y	Z		
16	50219734	216873697		Закрытые участки	0,1
17	50316631	216881652		Закрытые участки	0,1
18	50316721	216882163		Закрытые участки	0,1
19	50316341	216883119		Закрытые участки	0,1
20	50321112	216884124		Закрытые участки	0,1
21	50321808	216885128		Закрытые участки	0,1
22	50316815	216883198		Закрытые участки	0,1
23	1011665	216866153		Закрытые участки	0,1
24	50365587	216865196		Закрытые участки	0,1
25	50365836	216863623		Закрытые участки	0,1
26	50365136	216865162		Закрытые участки	0,1
27	50365136	216865162		Закрытые участки	0,1
28	50365136	216865162		Закрытые участки	0,1
29	50365136	216865162		Закрытые участки	0,1
30	50365136	216865162		Закрытые участки	0,1

Генеральный директор: _____, инициалы, фамилия
М.П.

Форм 3.2

Исходные данные государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:

Лист № _____, Фасад № _____, Итого кв. м на участке № _____, Итого кв. м на участке № _____
14.03.2019 № 002/019/2019-04/2

Кадастровый номер: 50-07-0080300-01/296

Сведения о кадастровом объекте, принятом в кадастровый учет
Лист № _____

№ участка	Координаты			Сведения о местоположении на местности	Сведения о кадастровом объекте, принятом в кадастровый учет Участок, м
	X	Y	Z		
21	50307612	216892136		Закрытые участки	0,1
22	50307610	216890141		Закрытые участки	0,1
23	50309528	216890613		Закрытые участки	0,1
24	50314312	216891645		Закрытые участки	0,1
25	50321488	216891139		Закрытые участки	0,1
26	50322127	216891137		Закрытые участки	0,1
27	50322915	216891636		Закрытые участки	0,1
28	50326458	216892185		Закрытые участки	0,1
29	50329264	216891812		Закрытые участки	0,1
30	50331936	216892613		Закрытые участки	0,1
31	50332877	216892636		Закрытые участки	0,1
32	50333673	216891631		Закрытые участки	0,1
33	50335574	216892127		Закрытые участки	0,1
34	50337368	216892112		Закрытые участки	0,1
35	50338154	216892183		Закрытые участки	0,1

Генеральный директор: _____, инициалы, фамилия
М.П.

Отчет об оценке № _____, категория земли: зе _____, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.), населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

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

Формат 3.2

Базисный участок: _____

Лист №: _____ Формат: 3.2 _____ (Итого листов: _____) (Итого листов выписки: _____)
 14.05.2019 № 09-2019/2023/042 _____ (Итого листов: _____)
 Базисный номер: _____ 50:09:0000001/012/04

Сведения о кадастровом номере, границах земельного участка

Система координат: МСК-94, зона 2

№ п/п	Кадастровый номер			Описание земельного участка	Сведения о кадастровом номере, границах земельного участка
	X	Y	Z		
1	50:01:08	2:16075:66	4	Земельный участок	0.1
2	50:01:08	2:16075:66	5	Земельный участок	0.1
3	50:01:08	2:16075:66	6	Земельный участок	0.1
4	50:01:08	2:16075:66	7	Земельный участок	0.1
5	50:01:08	2:16075:66	8	Земельный участок	0.1
6	50:01:08	2:16075:66	9	Земельный участок	0.1
7	50:01:08	2:16075:66	10	Земельный участок	0.1
8	50:01:08	2:16075:66	11	Земельный участок	0.1
9	50:01:08	2:16075:66	12	Земельный участок	0.1
10	50:01:08	2:16075:66	13	Земельный участок	0.1
11	50:01:08	2:16075:66	14	Земельный участок	0.1
12	50:01:08	2:16075:66	15	Земельный участок	0.1
13	50:01:08	2:16075:66	16	Земельный участок	0.1
14	50:01:08	2:16075:66	17	Земельный участок	0.1
15	50:01:08	2:16075:66	18	Земельный участок	0.1
16	50:01:08	2:16075:66	19	Земельный участок	0.1
17	50:01:08	2:16075:66	20	Земельный участок	0.1
18	50:01:08	2:16075:66	21	Земельный участок	0.1
19	50:01:08	2:16075:66	22	Земельный участок	0.1
20	50:01:08	2:16075:66	23	Земельный участок	0.1

Итого: _____

Подписанный документ: _____ (Итого листов: _____) (Итого листов выписки: _____)
 14.05.2019 № 09-2019/2023/042 _____ (Итого листов: _____)
 Базисный номер: _____ 50:09:0000001/012/04

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

Формат 3.2

Базисный участок: _____

Лист №: _____ Формат: 3.2 _____ (Итого листов: _____) (Итого листов выписки: _____)
 14.05.2019 № 09-2019/2023/042 _____ (Итого листов: _____)
 Базисный номер: _____ 50:09:0000001/012/04

Сведения о кадастровом номере, границах земельного участка

Система координат: МСК-94, зона 2

№ п/п	Кадастровый номер			Описание земельного участка	Сведения о кадастровом номере, границах земельного участка
	X	Y	Z		
1	50:01:08	2:16075:66	4	Земельный участок	0.1
2	50:01:08	2:16075:66	5	Земельный участок	0.1
3	50:01:08	2:16075:66	6	Земельный участок	0.1
4	50:01:08	2:16075:66	7	Земельный участок	0.1
5	50:01:08	2:16075:66	8	Земельный участок	0.1
6	50:01:08	2:16075:66	9	Земельный участок	0.1
7	50:01:08	2:16075:66	10	Земельный участок	0.1
8	50:01:08	2:16075:66	11	Земельный участок	0.1
9	50:01:08	2:16075:66	12	Земельный участок	0.1
10	50:01:08	2:16075:66	13	Земельный участок	0.1
11	50:01:08	2:16075:66	14	Земельный участок	0.1
12	50:01:08	2:16075:66	15	Земельный участок	0.1
13	50:01:08	2:16075:66	16	Земельный участок	0.1
14	50:01:08	2:16075:66	17	Земельный участок	0.1
15	50:01:08	2:16075:66	18	Земельный участок	0.1
16	50:01:08	2:16075:66	19	Земельный участок	0.1
17	50:01:08	2:16075:66	20	Земельный участок	0.1
18	50:01:08	2:16075:66	21	Земельный участок	0.1
19	50:01:08	2:16075:66	22	Земельный участок	0.1
20	50:01:08	2:16075:66	23	Земельный участок	0.1

Итого: _____

Подписанный документ: _____ (Итого листов: _____) (Итого листов выписки: _____)
 14.05.2019 № 09-2019/2023/042 _____ (Итого листов: _____)
 Базисный номер: _____ 50:09:0000001/012/04

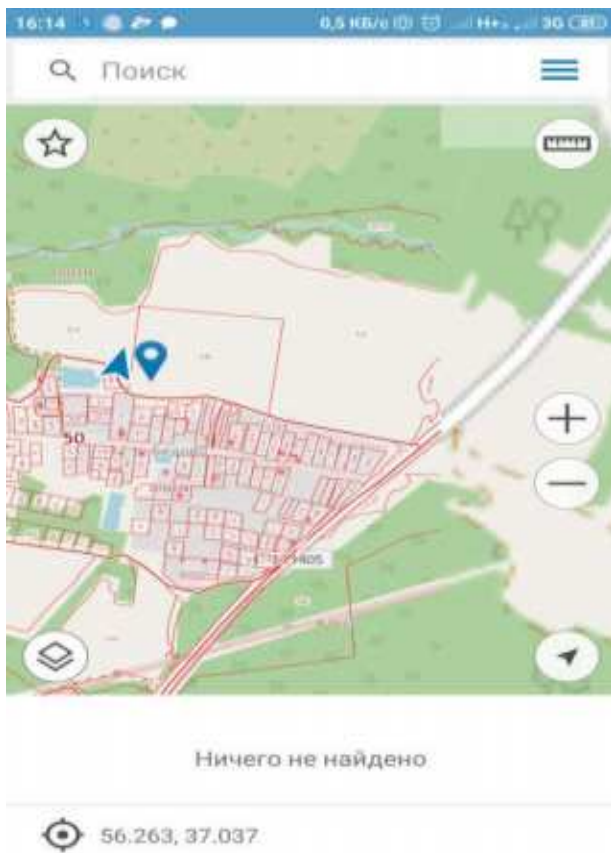
Отчет об оценке № _____, категория земли: зе _____, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

ных участков (7 ед.), населенных пунктов,

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТООБЗОР

Осмотр производился 14.10.2019 года, 22.10.2019 года, 01.11.2019 года.

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010114:526



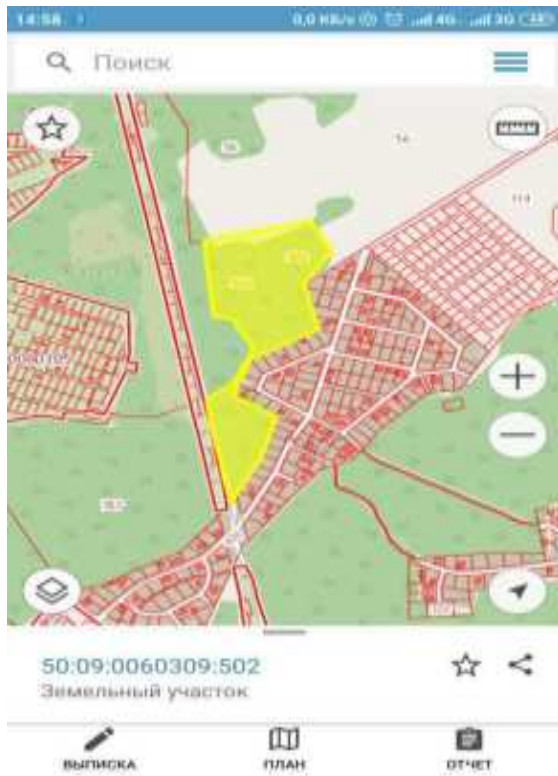


Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060736:35



Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150



Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:191296



Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43

