



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 ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических 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 населенных 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:

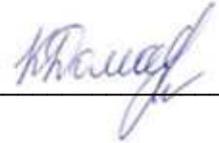
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости 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.

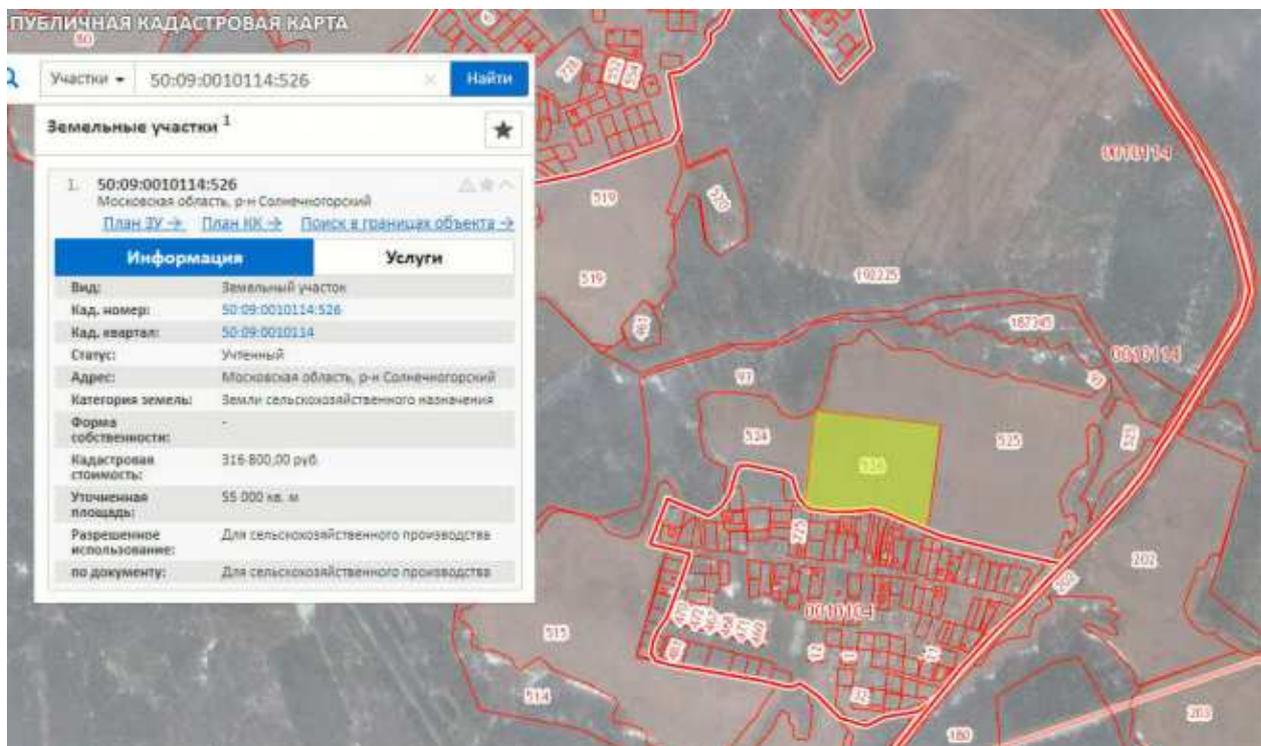
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

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:

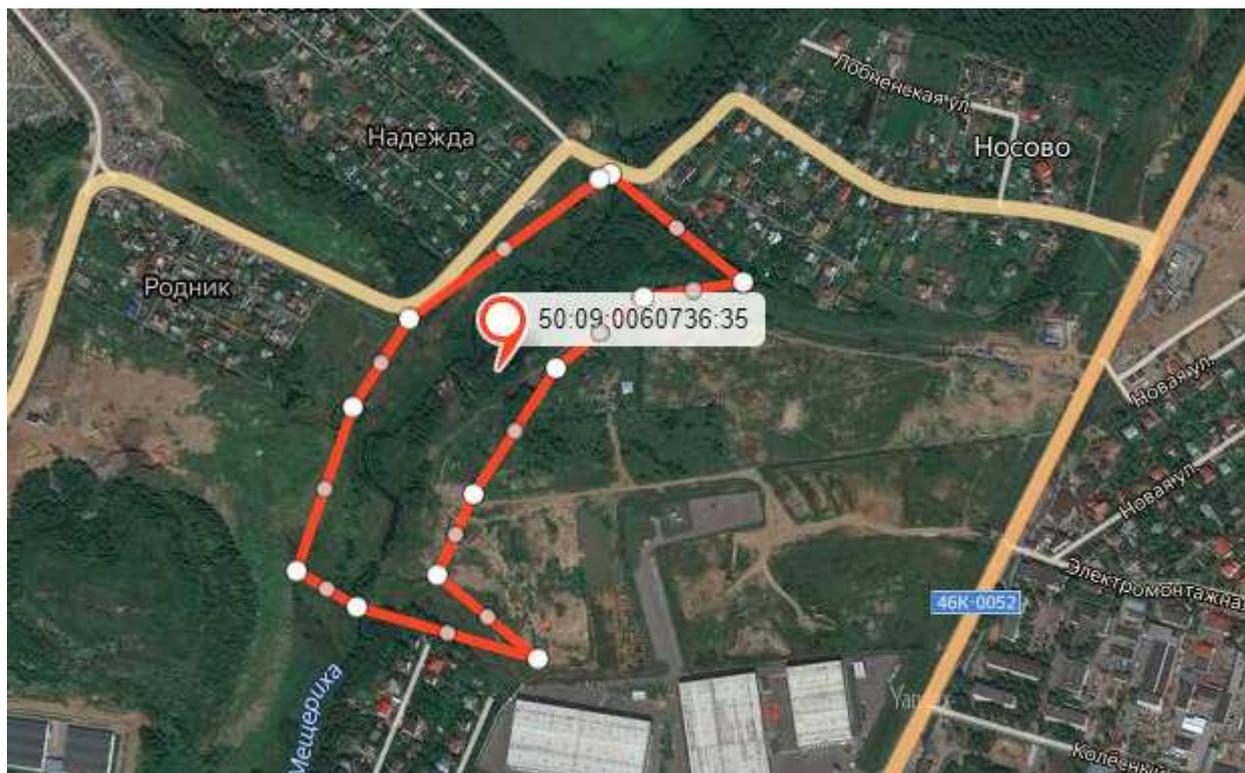


Источник: (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

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

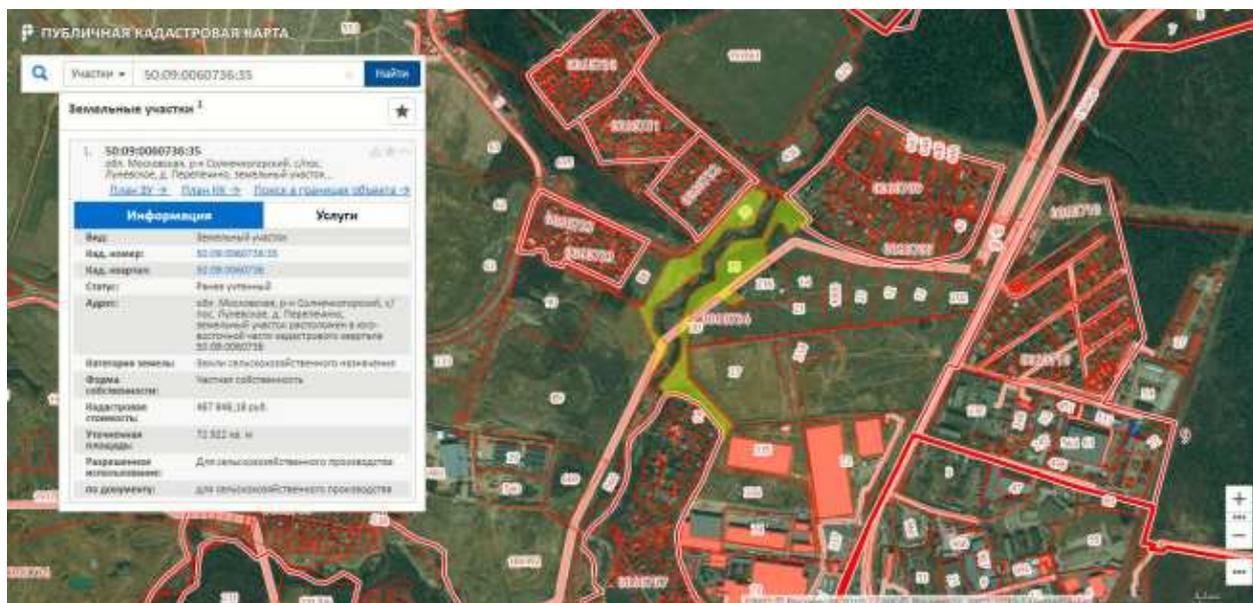
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском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



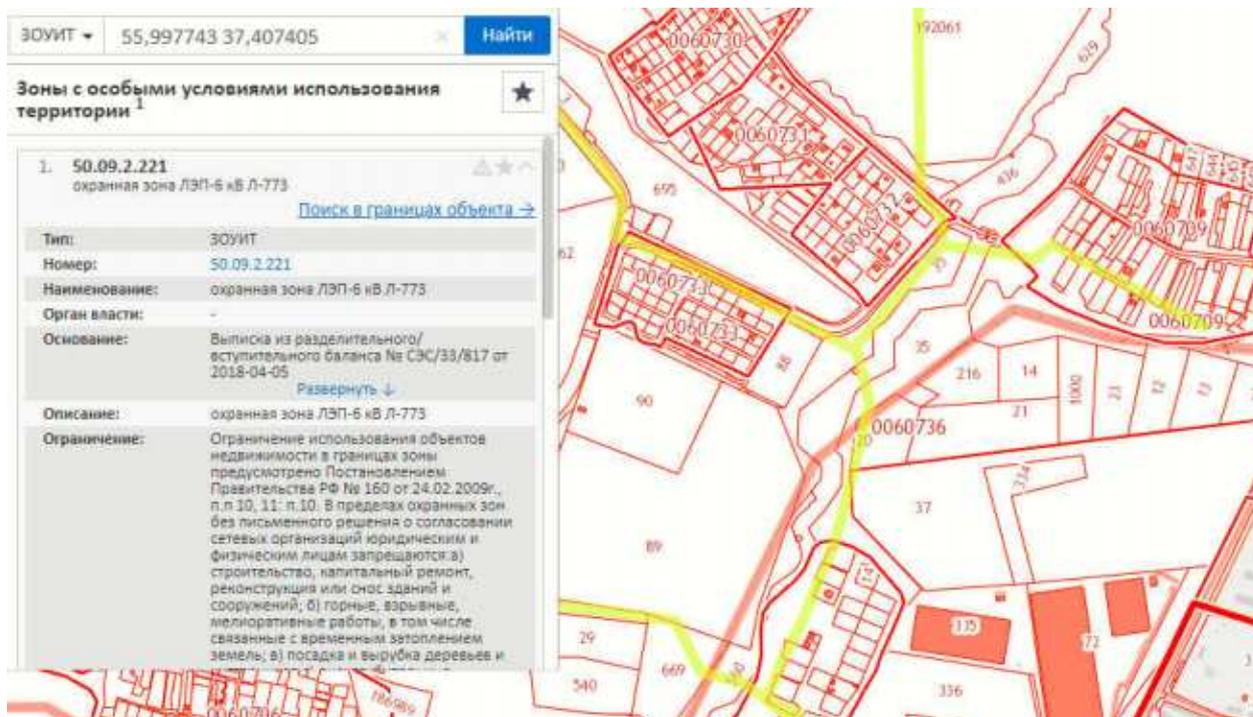
Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

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



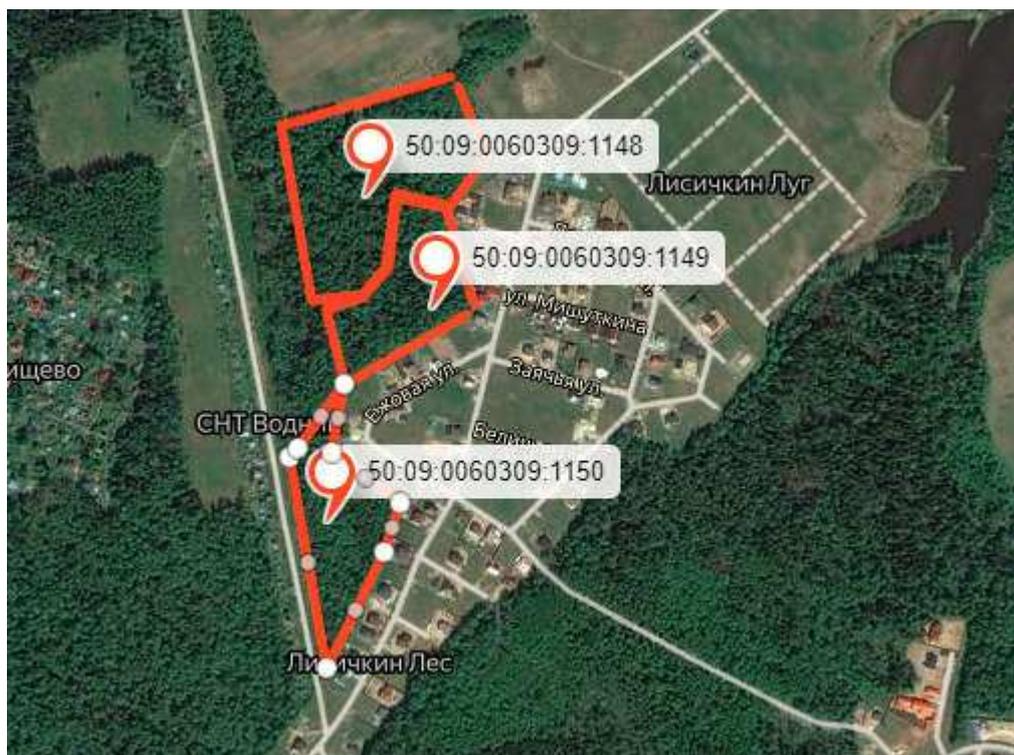
Источник: (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

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/>)

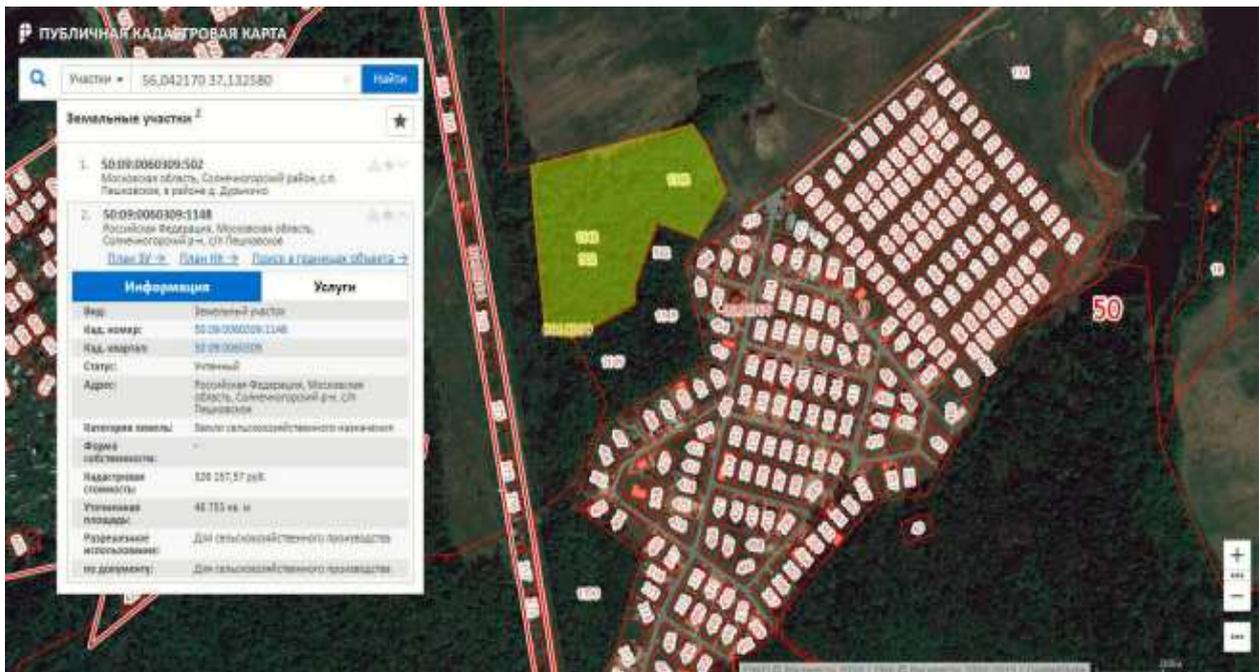
Конфигурация земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150 сложная, механизированная обработка затруднена из-за необходимости вырубki леса. В ходе осмотра земельных участков выявлены многочисленные деревья, поросль, участок не обрабатывается.



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

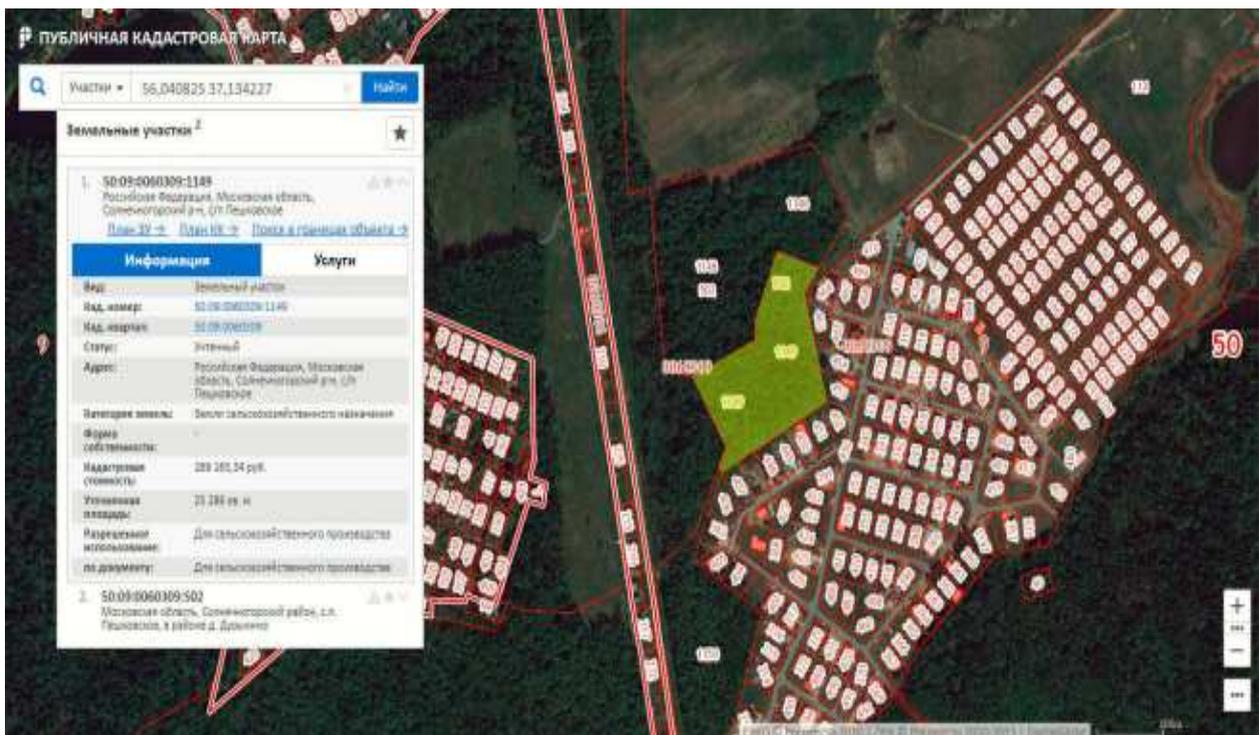
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском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

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



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

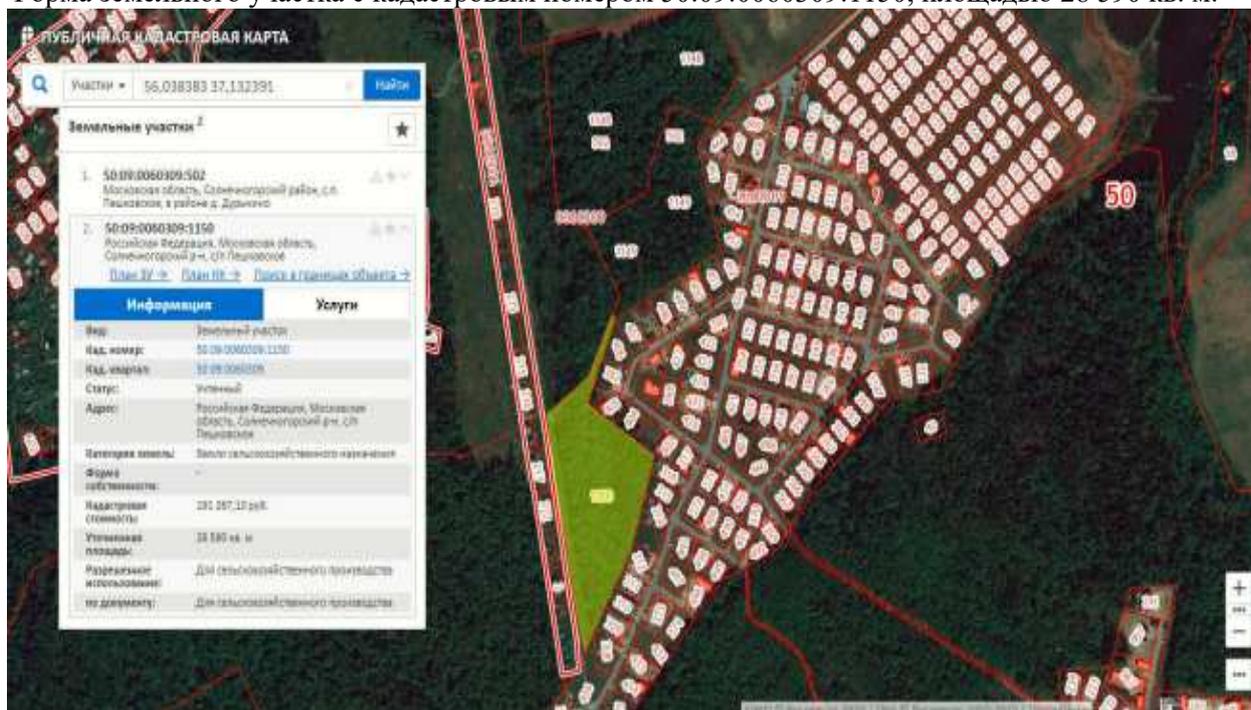
Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв. м:



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:

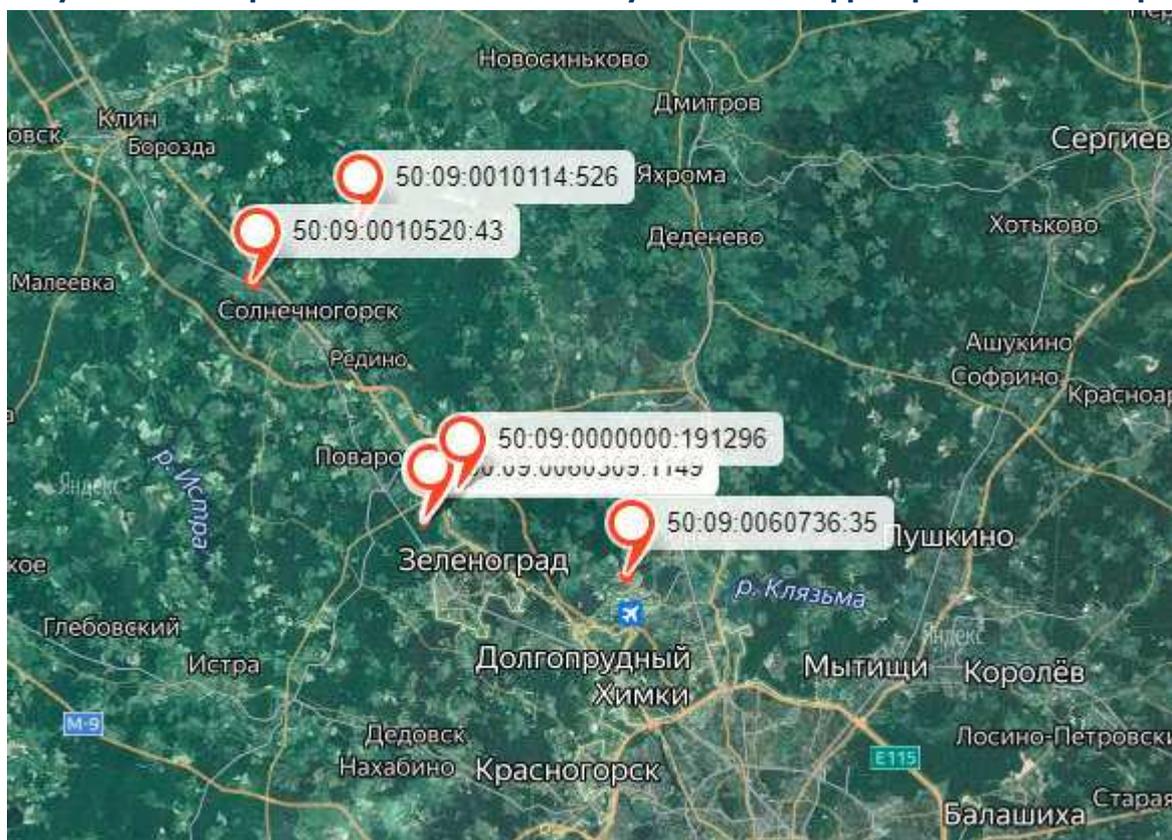


Источник: (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

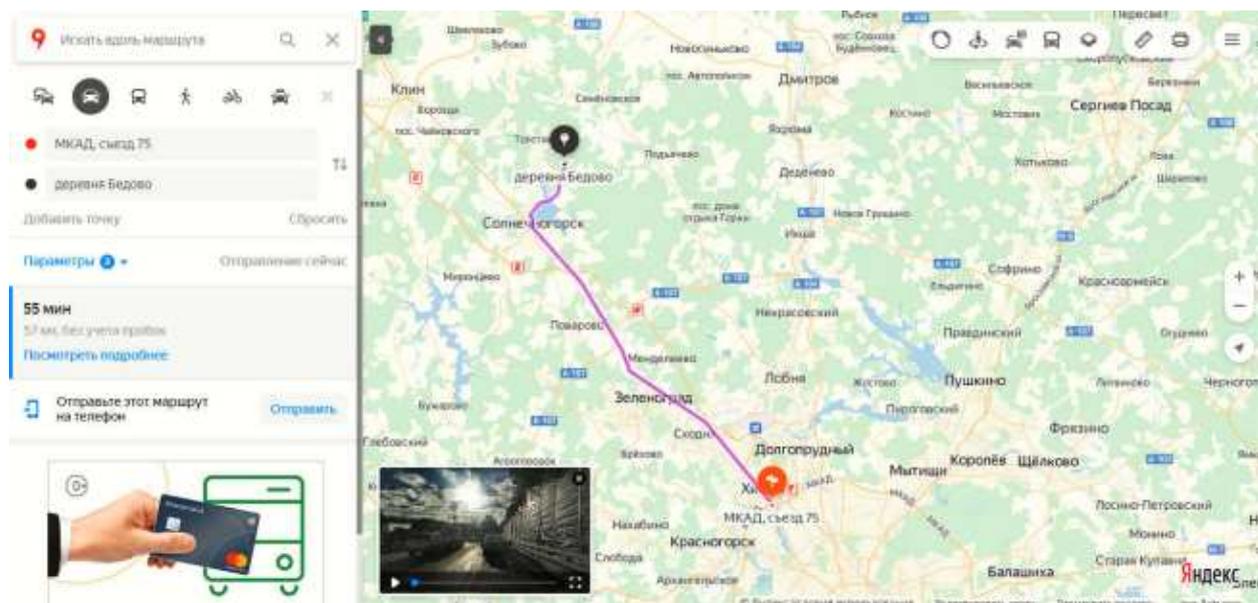
Рисунок 1 Схема расположения земельных участков на территории Солнечногорского



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

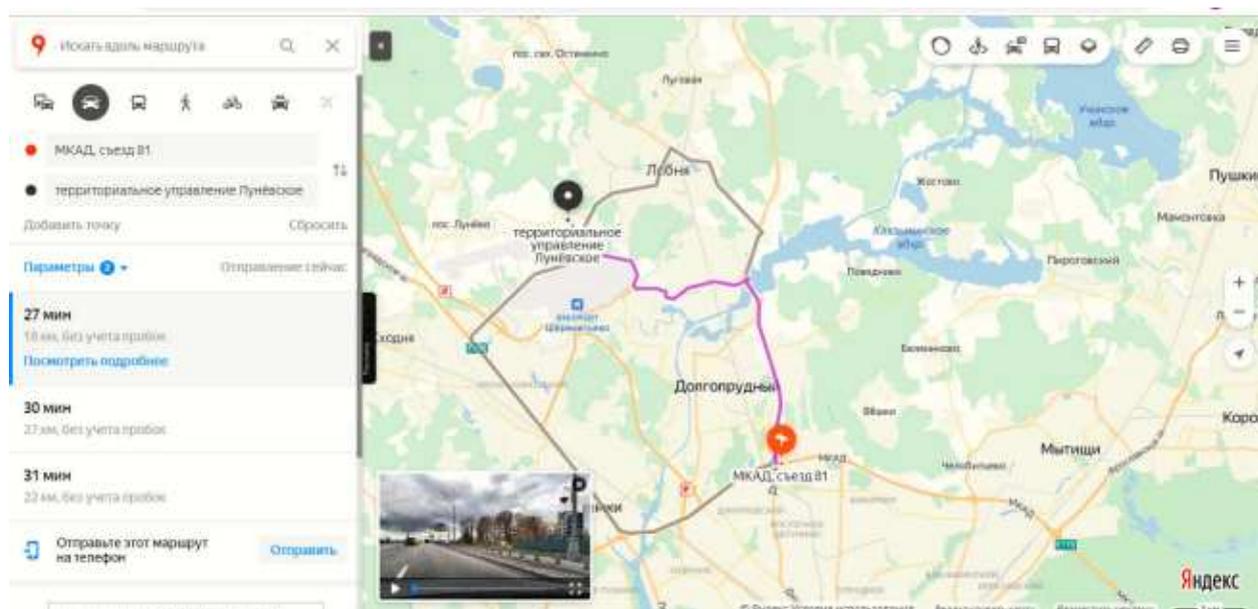
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском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

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



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

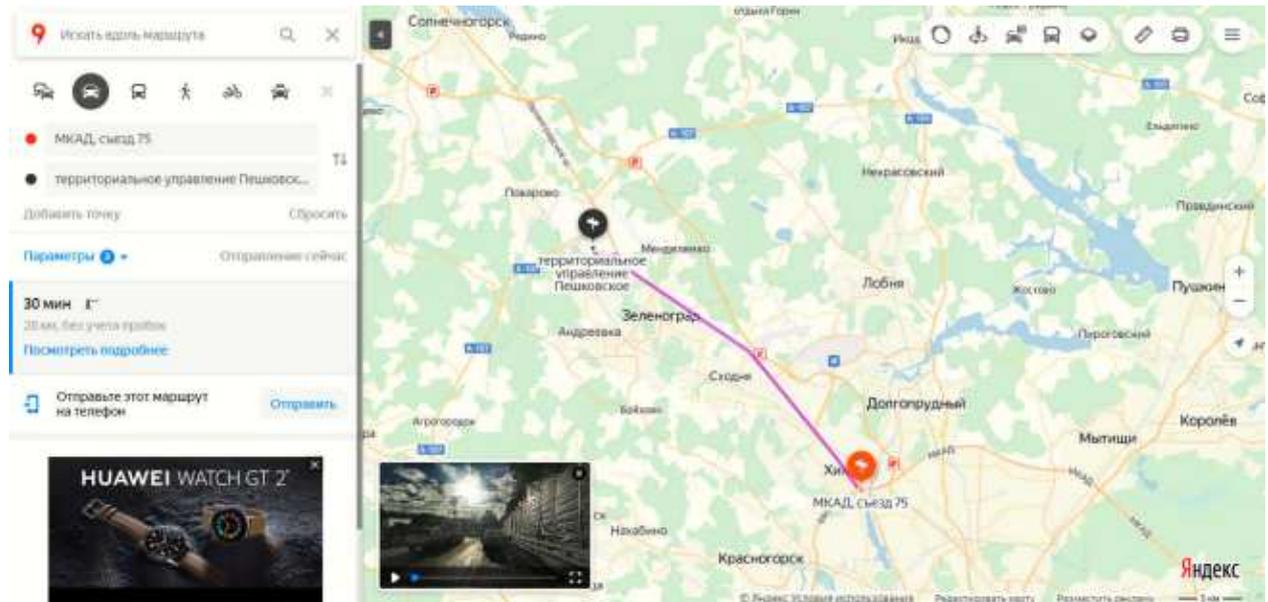
Рисунок 3 Расстояние до МКАД земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060736:35



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

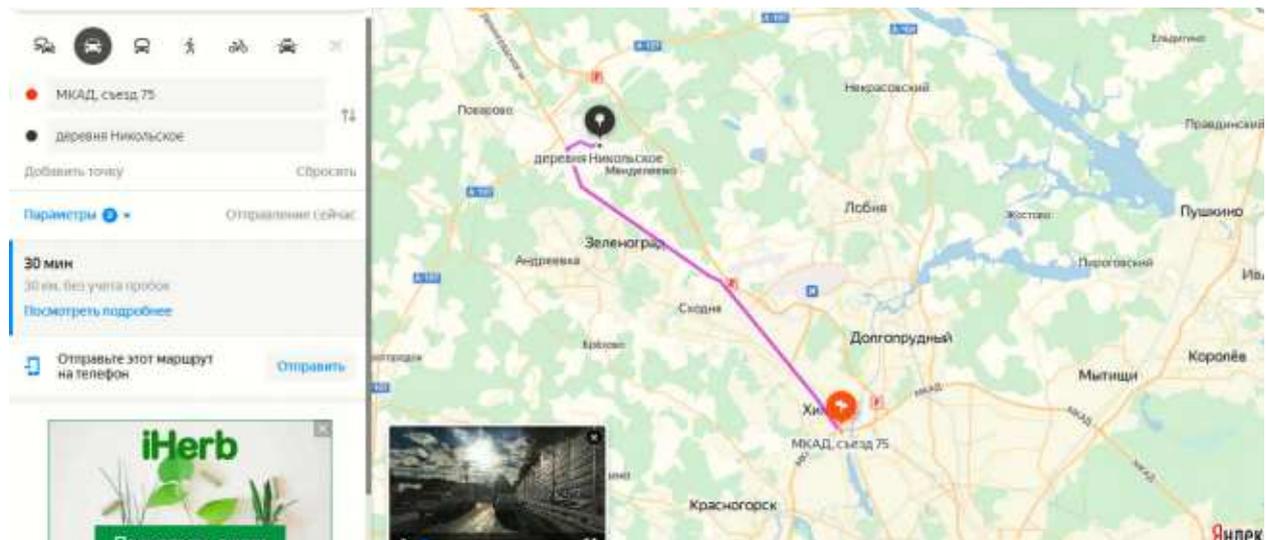
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском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

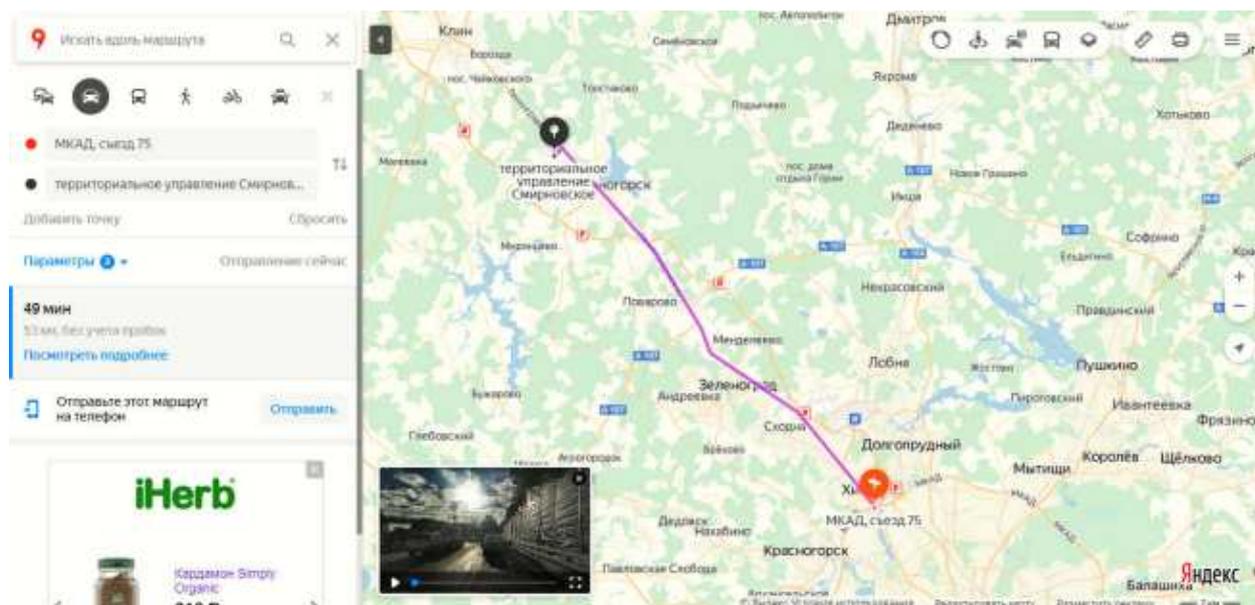
Рисунок 5 Расстояние до МКАД земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:191296



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.

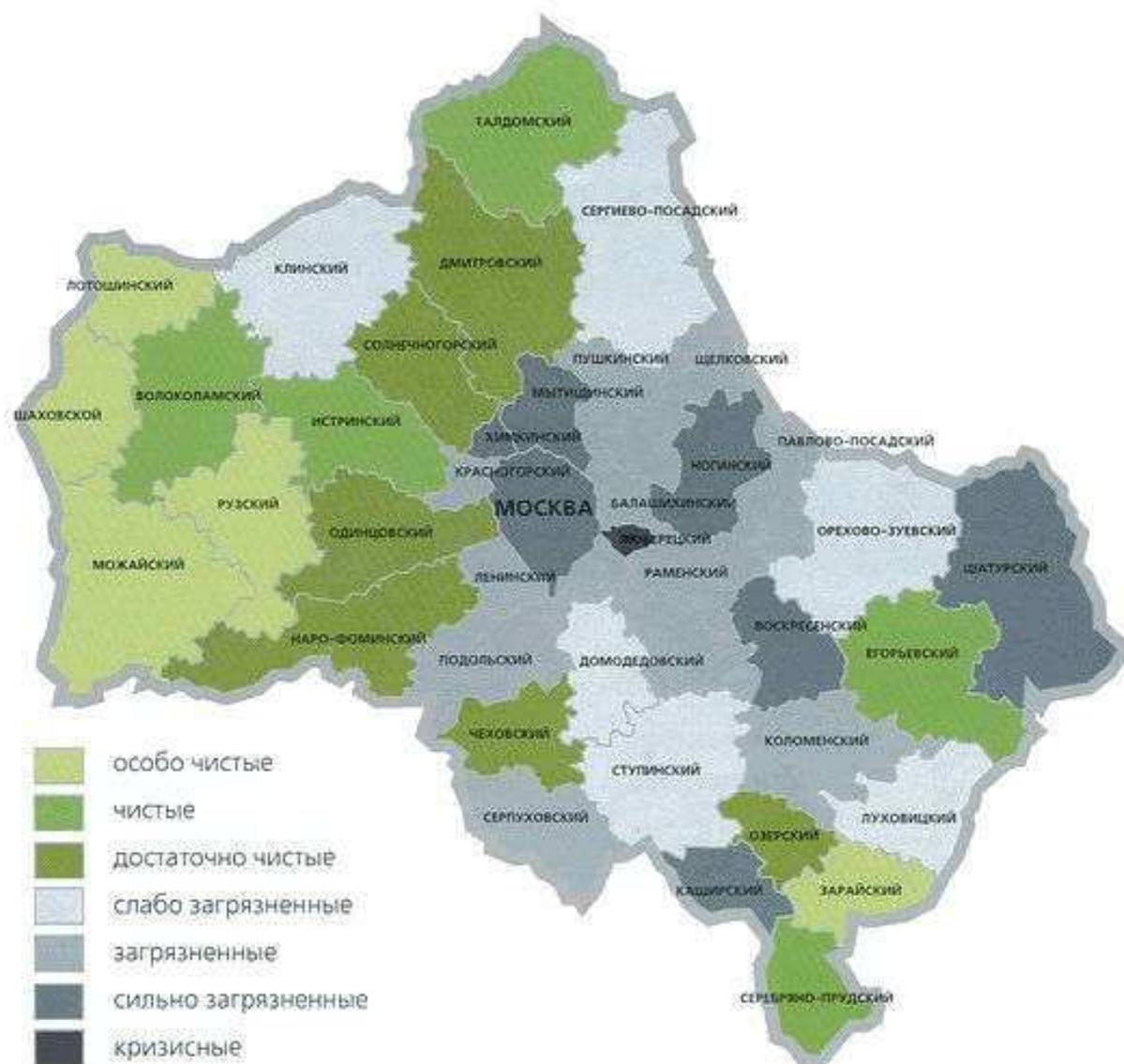
Транспорт.

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».

На территории Солнечногорского муниципального района действует 18 регулярных маршрутов. Карта «Стрелка» действует с 1 февраля 2015 года, ей оплачивается более 70 % всех поездок. Принимается к оплате на всех муниципальных маршрутах.

Экология Московской области



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.

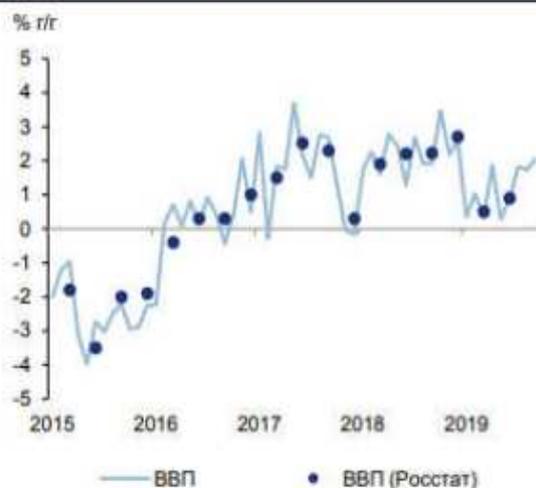
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

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



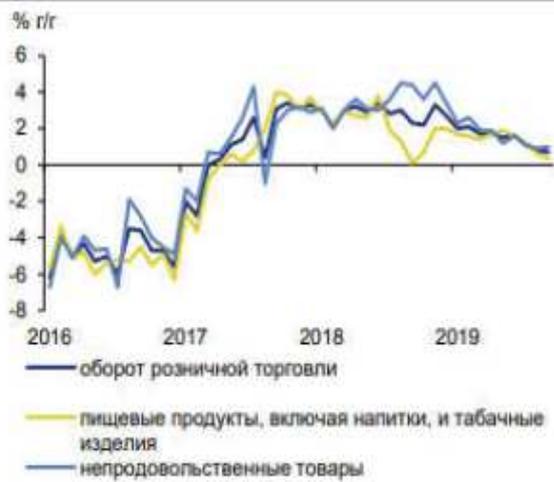
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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>

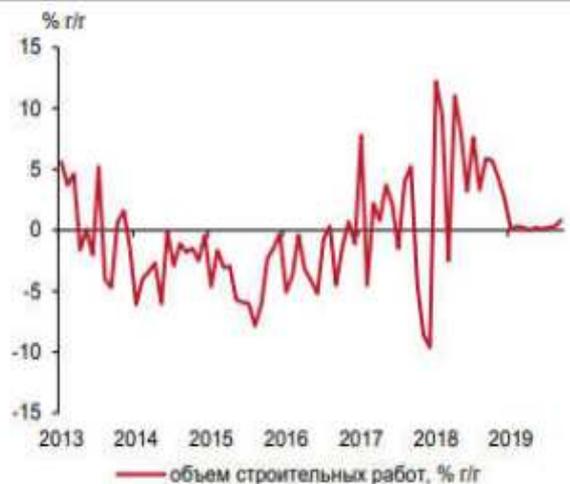
продemonстрировала как добывающая, так и обрабатывающая промышленность. В июле–сентябре значительный вклад в рост (0,2 п.п.) также внесло сельское хозяйство на фоне увеличения сборов основных культур (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Сопоставимый положительный вклад (0,3 п.п.), по оценке, 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 закрепились 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

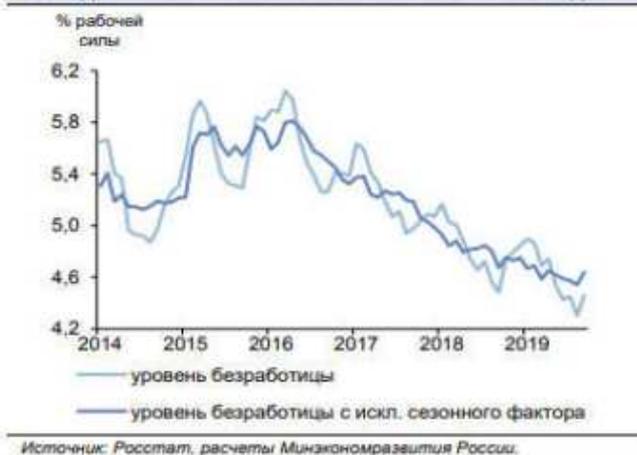
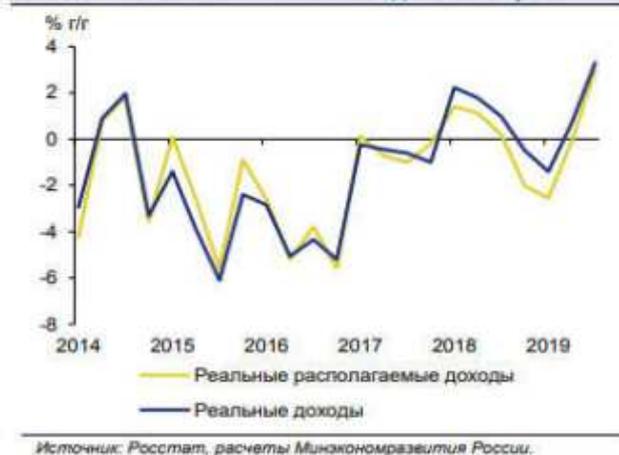


Рис. 6. Реальные располагаемые доходы в 3кв19 показали максимальный за последние 5 лет рост



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

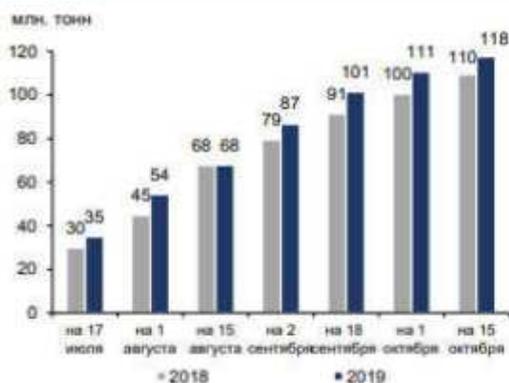


Рис. 8. Рост выпуска продукции животноводства ускорился в сентябре

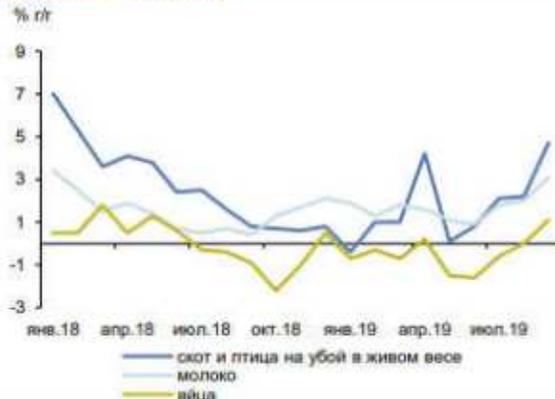


Таблица 1. Показатели деловой активности

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 СЕКМЕНТА 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.

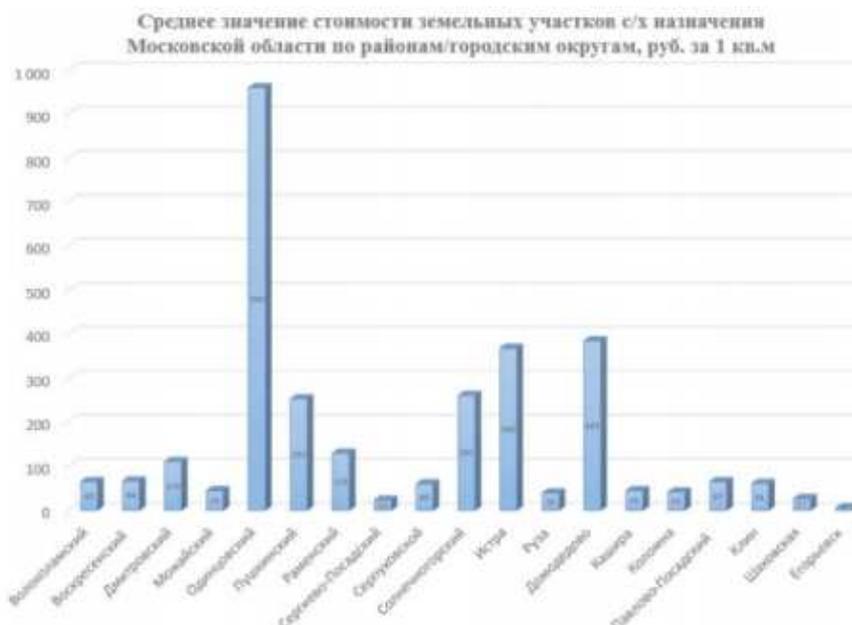
В обзоре рассмотрены земельные участки с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства по районам Московской области.

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:

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, 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%

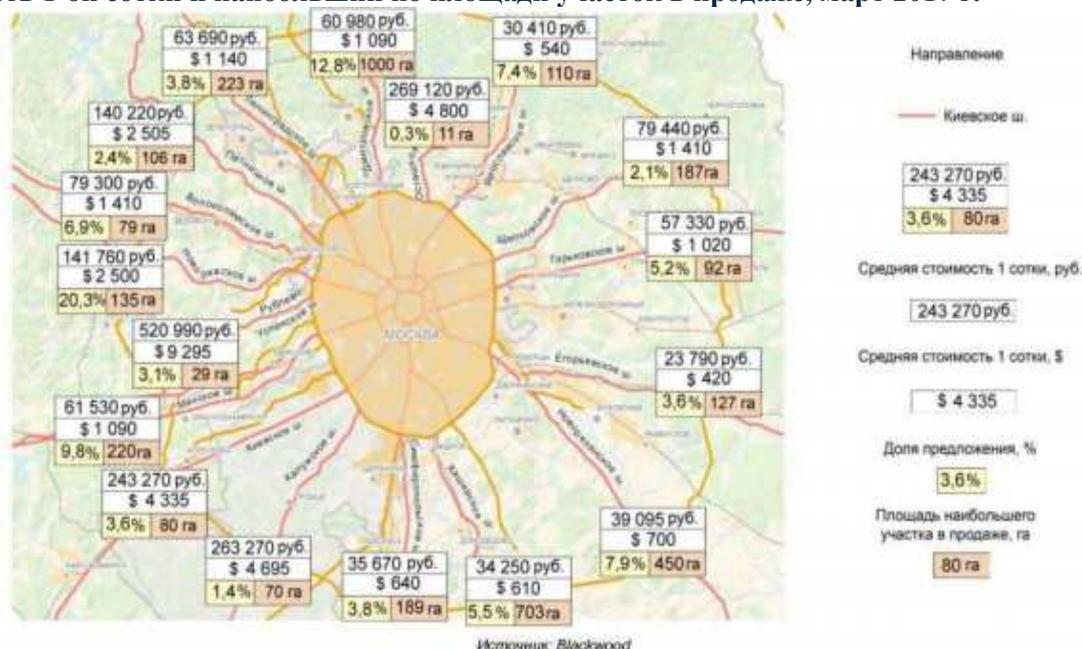
↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г.

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.

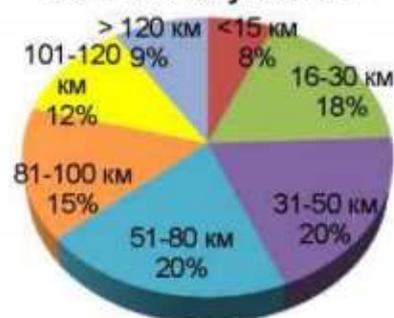


Средний размер земельного участка на рынке земли Подмосковья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2017 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2016 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика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

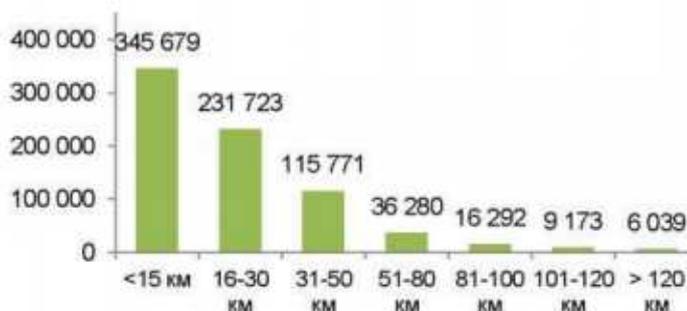
Основной объем предложения участков на рынке земли Подмосковья в 1-м квартале 2017 г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017 г. цена в долларах также снизилась по сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1 -й сотки по итогам 1-го квартала 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».

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)

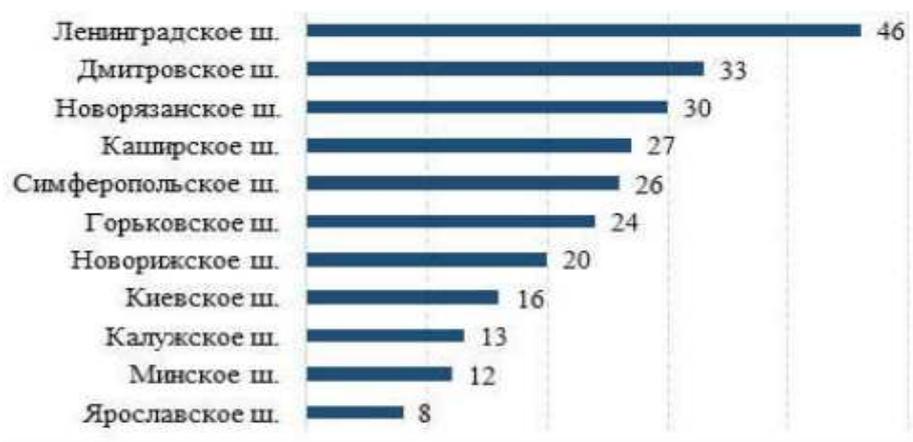
Площадь	Локация	Всего участков*			Участки в продаже		
		кол-во, шт.	га	средняя площадь, га	кол-во, шт.	га	средняя площадь, га
1-2 га	МКАД-А107	1 127	2 032	1.8	76	136	1.8
3-5 га	МКАД-А107	233	886	3.8	22	81	3.7
5-20 га	МКАД-МО	767	7 248	9.4	69	679	9.8

* 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.

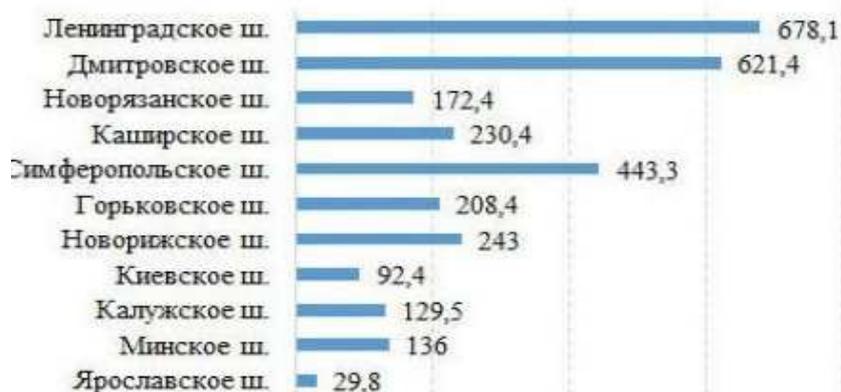
Наибольшее количество выставленных на продажу земельных участков находится на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском ш.

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.

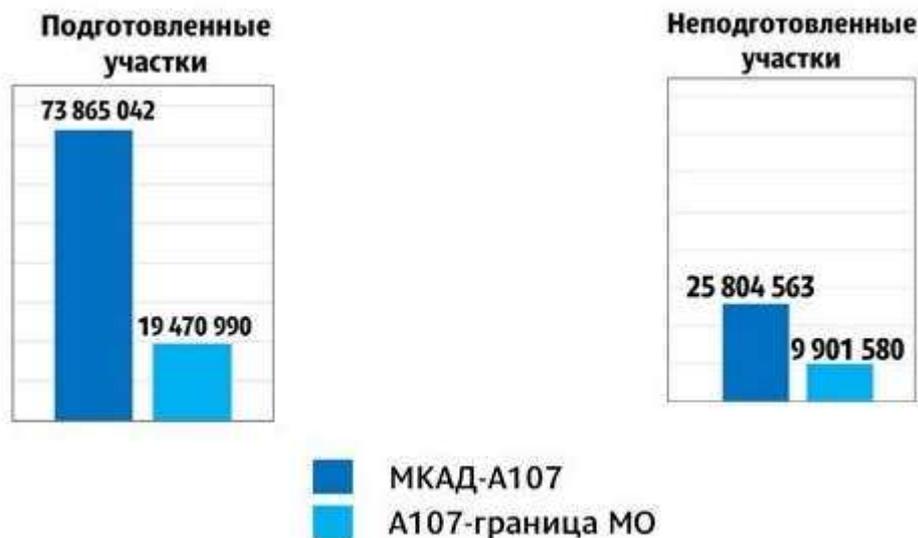
Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке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

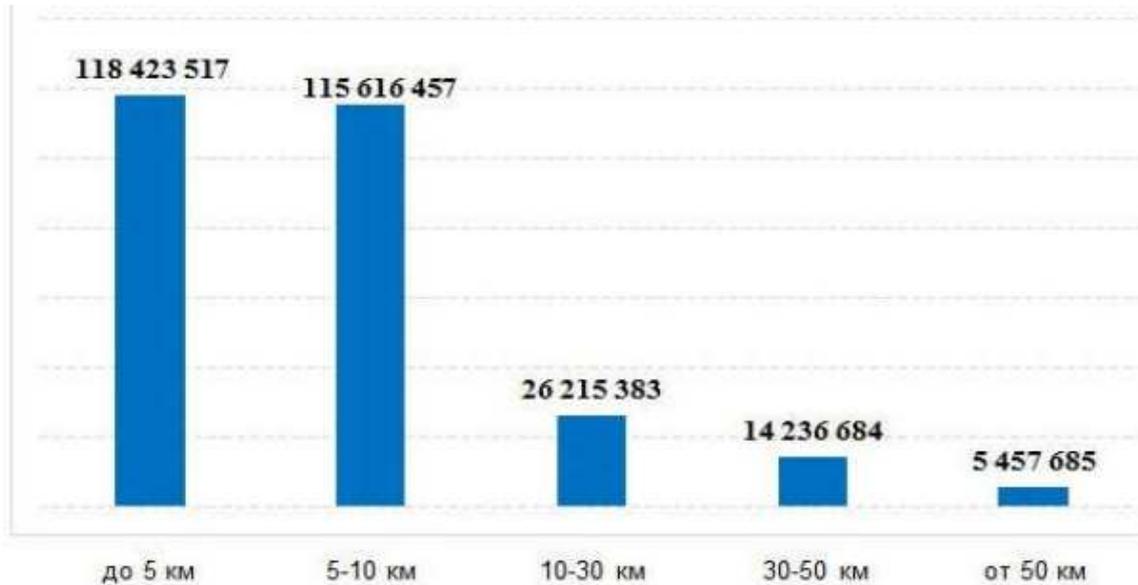


Таблица 8.3-7 Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107, руб./га

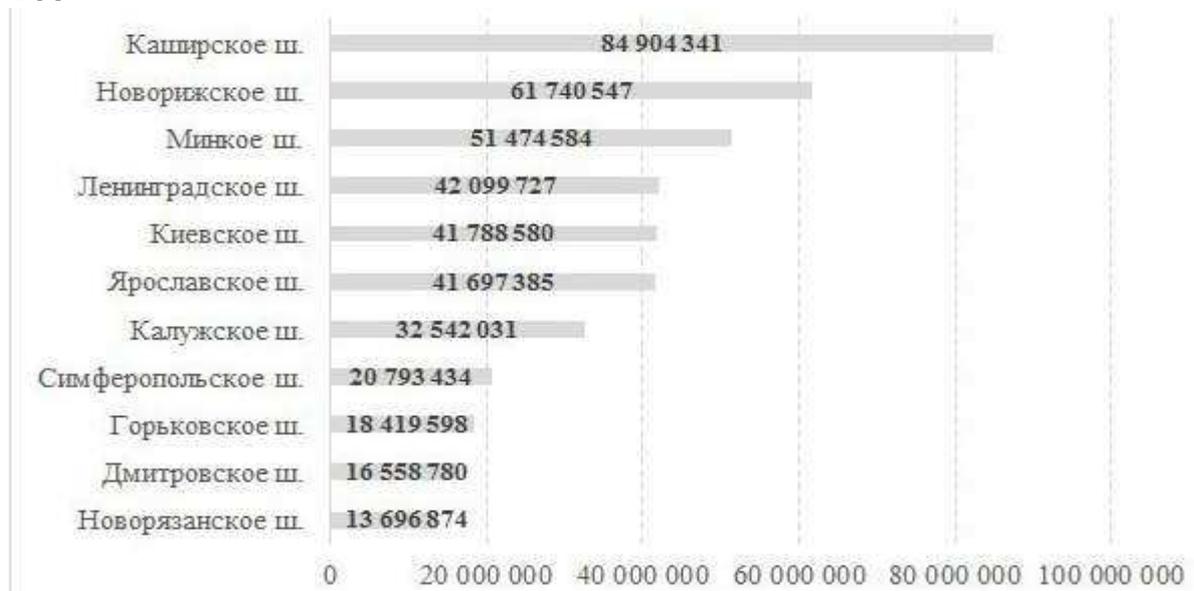


Таблица 8.3-8 Количество сделок по данным ведущих брокеров и собственников земли

	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.

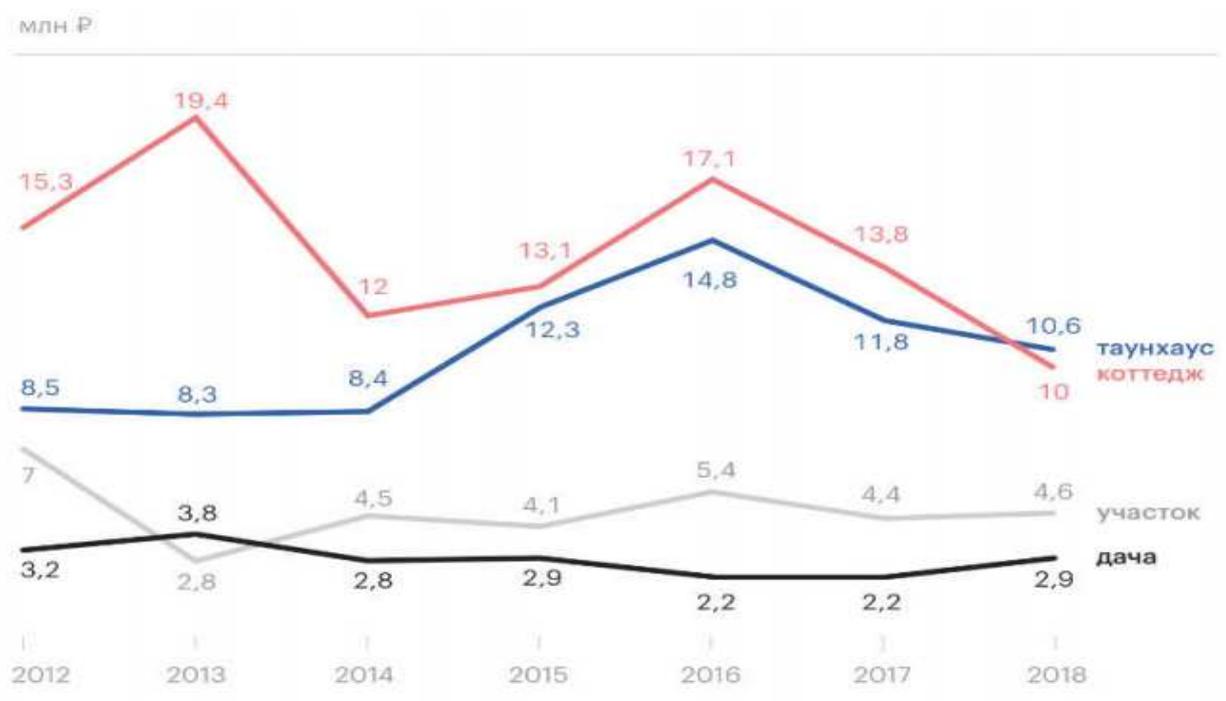
В отличие от других сегментов московского рынка восстановления на загородном пока не произошло, собственники вынуждены снижать цены: с начала года средняя стоимость частных домов в Подмосковье (без учета элитного и премиального сегментов) снизилась на 8%, говорит аналитик онлайн-сервиса объявлений ЦИАН 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
	Плюсковое, 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.</p> <p>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 специфических 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 $(1/1,34-1) \cdot 100\% = -25,37\%$.

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,

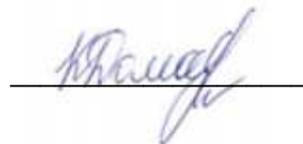
в том числе:

№ 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

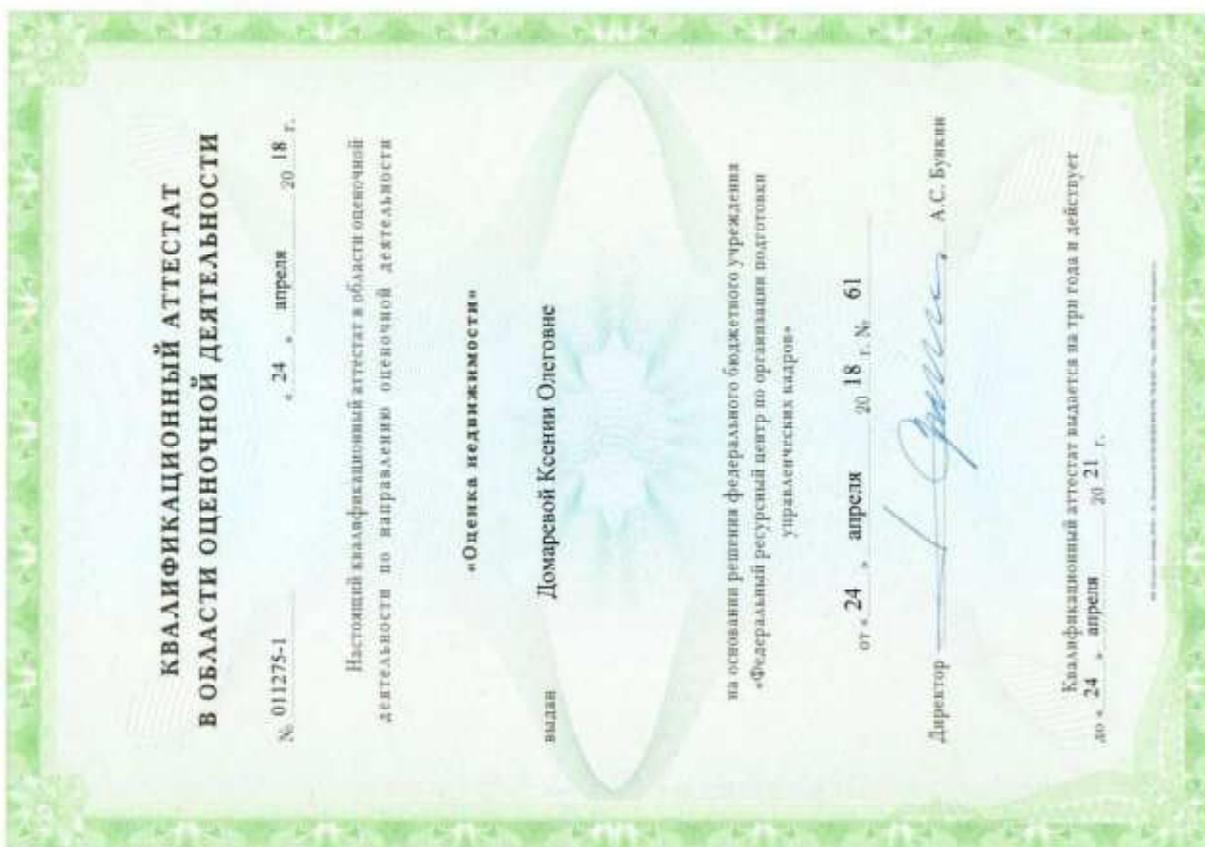
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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» утвержденный 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





<p align="center">ДОГОВОР/ПОЛИС №190920В40R2345 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	
<p>НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УПОМЯНУЕТ 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 «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).</p>	<p>Страхователя (Ф.И.О.): Домарева Ксения Олеговна Объект страхования: Обязанности страхования: Страховой случай: Застрахованная деятельность: Страховая сумма: Страховая премия и порядок ее уплаты: Срок действия Полиса: Приложения:</p>
<p>в «28» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., на не менее момента уплаты страховой премии в полном объеме. Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».</p>	<p>Объемы условия страхования: Лицом ответственности Страхования по судам по расходам и издержкам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по такому расходу Страхователя) устанавливается в размере 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенных в Правилах страхования и не оговоренных 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 «ВСК».</p>
<p>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 «ВСК» ОНАКОМЛЕН, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.</p>	<p>СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121152, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026374 КПП 502920001 Р/С: 4070181060020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва Б/С: 30101810400000000225 БИК 044520255 Тел.: (495) 270-41-44</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Домарева Ксения Олеговна ИНН: 26130385240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: Р-Н ЧЕЛЯБИНСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 02333 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</p>	<p>От имени Страховщика: М.П. У. А. Муралина Место выдачи: г. Москва Дата выдачи: 27.09.2019 г.</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.

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 top screenshot displays a real estate listing for a 416-sotka plot in the Dmitrov region. The price is 2,500,000 rubles. The listing includes a large photo of a road, a gallery of 12 photos, and a 'Statistics for the last 10 days' pop-up window. The bottom screenshot is a darker, zoomed-in view of the same listing page.

Участок, 416 сот.
 Московская область, Дмитровский городской округ, Овечино-древяна, На карте
 Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД, Рогачинское шоссе, 50 км от МКАД

Оформить Ипотеку онлайн
 10 банком до 10 минут
 Узнать расписание

2 500 000 Р с 010 руб/сут.
 Следить за изменением цены
 +7 926 943-93-13
 Получить, продать, сдать или сдать это объявление на ЦИАН. И получите утил. посл. письма
 Написать сообщение

12 фото

416 сот. Фермерское хозяйство
 Площадь: Статус земли:
 Продается земельный участок под крестьянского фермерского хозяйства. Рядом с участком лес, озеро.

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

Текст объявления: Продается земельный участок под крестьянского фермерского хозяйства. Рядом с участком лес, озеро.

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

Участок 4.6 га (СНТ, ДНП) - 3 500 000 ₽

Имя: Татьяна Пуп
 № Avito с июня 2014
 Проверено 3 объявления

15 апреля 2019, 11:31

Площадь: 460 сот. Расстояние до города: 54 км

Московская область, г. Солнечногорск, д. Новый Стан
 Ленинградское шоссе, 54 км

Рядом река, озе.
 Хороший федеральный дорога.
 Все коммуникации рядом.
 Наличие ипот. - федеральное количество, ИЖС, с разрешением до 20% застройки.
 Отличное место для дома, дачи и склада.
 4.6 га

Статистика просмотров
 с 6 по 19 ноября
 Дата подачи объявления: 15 апреля 2019
 1 131 просмотр

[avito.ru/items/stat/1450465134](https://www.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 (48 000 000 руб.)
 +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 ФАК (зона экологической безопасности). Вид разрешенного использования для с/х производства. Есть возможность нецелевого использования. Кадастровый номер: 50:04:0060104:52. Собственники, Дмитровский городской округ продается участок 9749,72 сотки

Узнайте больше:
 Задайте интересующие вас вопросы владельцам: объявление.
 +7 988 070-12-66

Помогите выбрать наиболее подходящий вариант из ЦИАН. И получите больше выгод

УРАЛСИБ
 Агентство недвижимости
 Бюро 140 объектов

Сетьлана Гурарева
 Имя отчество

УТ - Белый Колодец - Ключевая из Селекционный сорт с доработкой 22000 га на территории участка в производственном районе. Цена 25 млн руб/га. Контакт: +7 988 070-12-66

УЧАСТОК ЗА 1 МЛН
 Индивидуальный участок в экологически чистой зоне вблизи ФАК (зона экологической безопасности). Вид разрешенного использования для с/х производства. Есть возможность нецелевого использования. Кадастровый номер: 50:04:0060104:52. Собственники, Дмитровский городской округ продается участок 9749,72 сотки

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.

yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/

циан

Участок, 97,49 га

Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитровское шоссе, 44 км от МКАД

Статистика просмотров за последние 10 дней

363 просмотра с даты создания объявления 01.10.2018
7 просмотров за последние 10 дней

17.12 18.12 19.12 20.12 21.12 22.12 23.12 24.12 25.12 26.12

1000 Р

070-12-66

УРАГС

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

Участок, 3,64 га

Московская область, Дмитровский городской округ, Большерогачевское с/пос. Назарово деревня

Дмитровское шоссе, 80 км от МКАД, Рогачевское шоссе, 57 км от МКАД

Эта квартира в кредит с Ипотечной от ЦИАН

1 456 000 Р 400 000 руб

Следить за изменениями цены

+7 985 695-06-14

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И получите ответ по телефону

Написать объявлению

АБ Рюбли

Агентство недвижимости на рынке с 2010 года

Будь 129 объектов

УЧАСТОК ЗА 1 МЛН

Жилая застройка «Большерогачевское поселение»

Площадный район 34 км от МКАД

Участок 10х20 м 9 кв 22 сотки. Газ, свет, вода, канализация. Участок за 1 млн рублей. Ипотека. Расстояние 0%

+7 (985) 750-50-50

Разрешение от ООО «Большерогачевское поселение» № 1/02/2018, кадастровый номер 50/04/0140109/7, кадастровая стоимость 800 000 руб. Ипотека ПАО Сбербанк, ставка от 10% от ЕКП. Если вы хотите узнать больше о возможности купить участок на сайте, то пишите нам.

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!

Национальный лес от ПИК

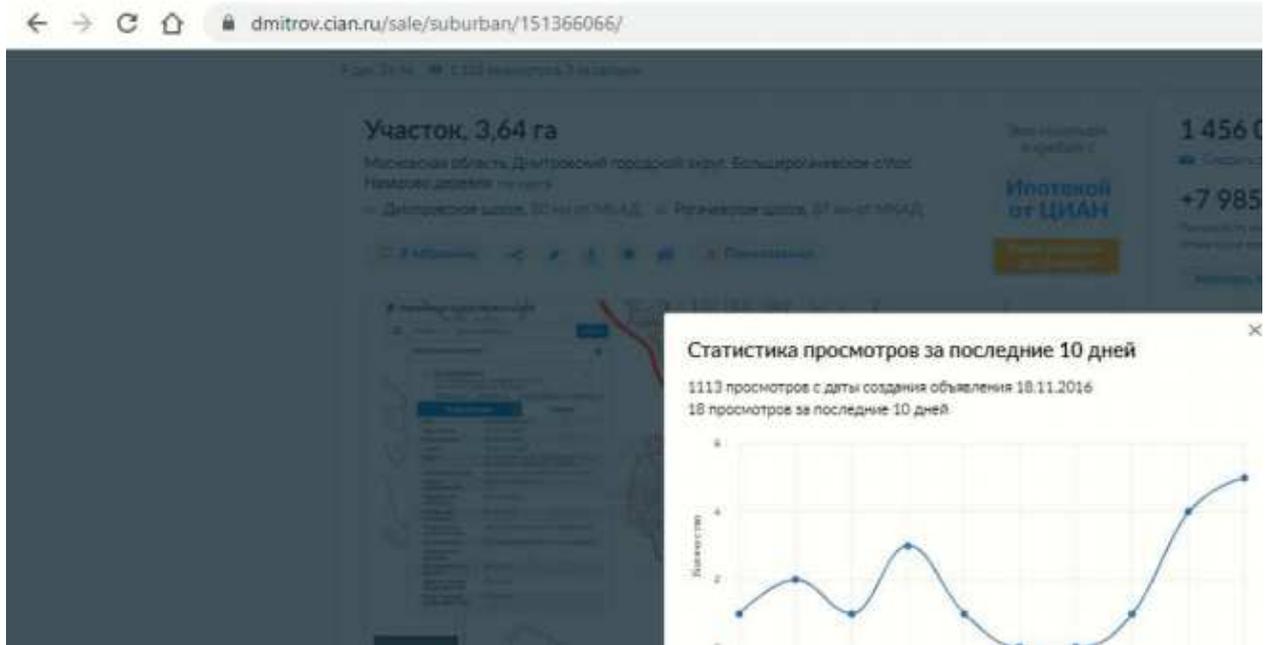
Квартиры с отделкой в окружении дач

Локация от 2,5 км от Радки и Мадальцево. Ипотека от 5%.

+7 (495) 134-67-07

Проектная декларация на реализацию жилого строительства ООО «Радки» адрес: Московская область, Истринский район, Истринское шоссе, 100 км от МКАД, 100 км от МКАД, 100 км от МКАД. Для земель 1 категории, первоначальная цена 20%, ипотека до 30 лет, ставка - 12%. Подарком на открытие продаж 2 млн рублей на приобретение мебели. +7 (495) 134-67-07

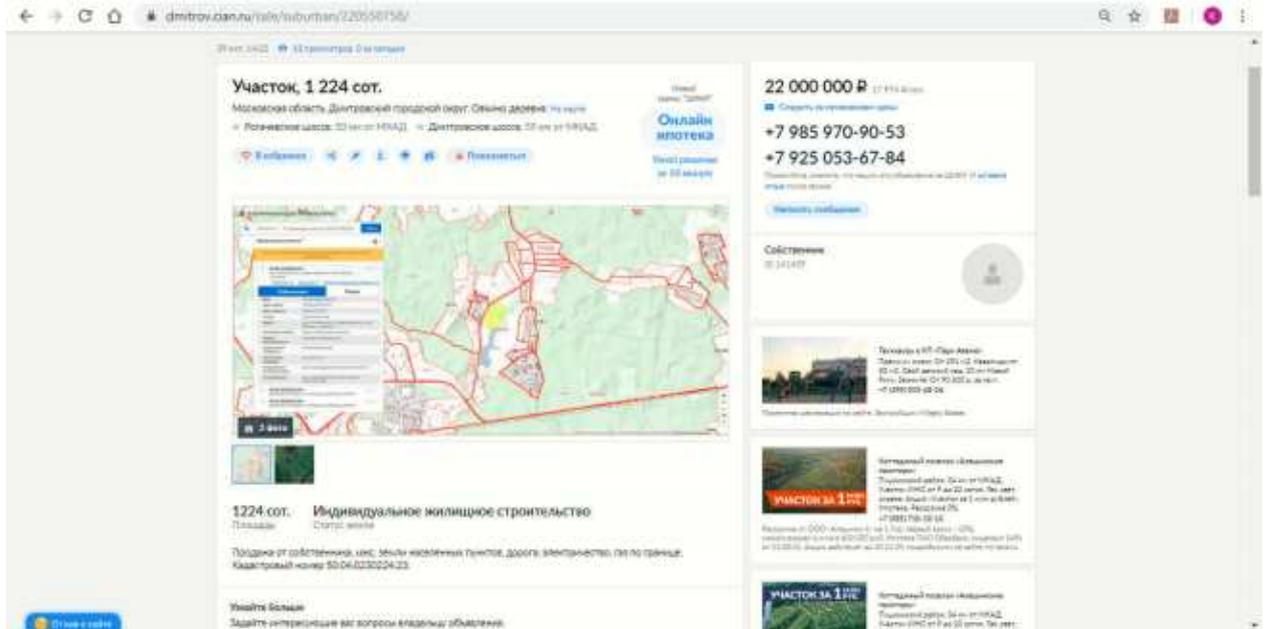
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском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



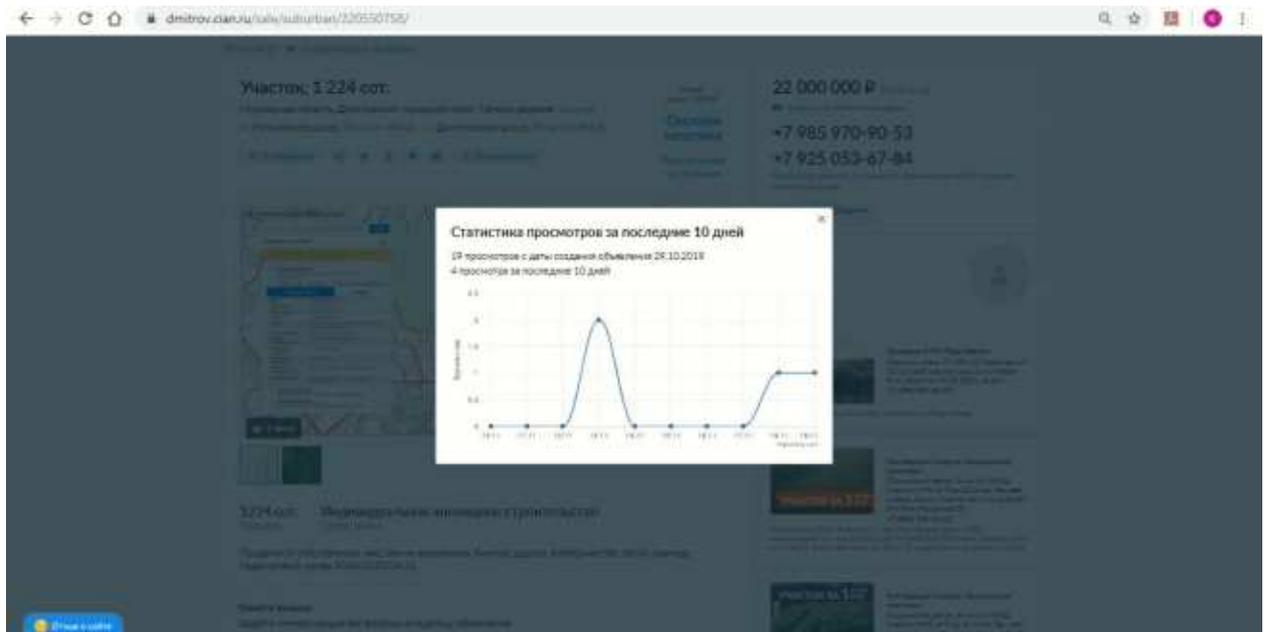
Скриншоты объектов аналогов подобраны для земельных участков ИЖС

Объект аналог №1

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

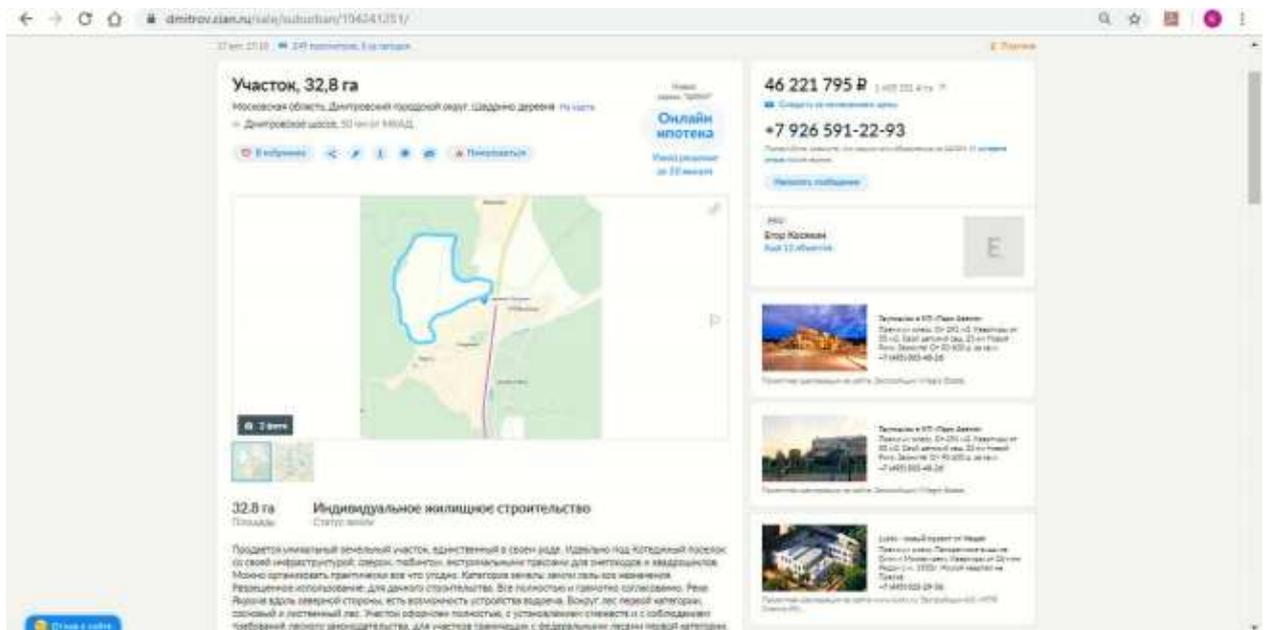


Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском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



Объект аналог №2

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



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, озером, полянами, асфальтированными трассами для снегохода и квадроциклов. Можно организовать фермерский все что угодно. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для дачного строительства. Все удобства и газоснабжение. Рядом водоем вдоль северной стороны, есть возможность устройства водоема. Вокруг лес, темный каменистый, сосновый и лиственный лес. Участок обременен ипотекой, с ипотекой можно справиться и с соблюдением требований местного законодательства, для участка предусмотрена с федеральными лесными землями категория. Два асфальтированных выезда: со стороны шоссе и второй со стороны деревни Щедринское. По дороге, левой стороны дороги, озеро для прогулок, развлекательные станции. Зона комфорта: прогулки вдоль левой стороны озера, подстанция электричества, инфраструктура в 10-20 минутах, Личные клубы: Сорочинские Туристы(Тригачи), Целиково, Волки, Яворки, Лось клуб Целиково, Струковский клуб Лисья Гора, Катание на лыжах, Конюшня. 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: 0 за неделю

Участок, 9,6 га

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

Объявление
Ипотечку онлайн
10 банком
от 10 минут

14 344 695 ₽ | 194 274 кв. м
Связаться со специалистом
+7 926 591-22-93
Позвоните специалисту по недвижимости в 2017 и получите бесплатную консультацию

№10
Стар Косовка
Буд. Д. Жуковского

ИП Александр Селев
Получите ипотеку без залога, без комиссии, без переплат
Москва, Рязань 22 кв.
+7 926 134 94 13

Получите ипотеку с 10%
Получите ипотеку с 10% и до 10% от суммы от 100 кв. м. Без комиссии, без переплат
Москва, Рязань 22 кв.
+7 926 134 94 13

Получите ипотеку от 10%
Получите ипотеку от 10% и до 10% от суммы от 100 кв. м. Без комиссии, без переплат
Москва, Рязань 22 кв.
+7 926 134 94 13

9,6 га Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: 9,6 га
Статус земли: ИЖС

Предлагается уникальный земельный участок, единственный в своем роде. Идеально под коттеджный поселок. Расположен на 75 дачном участке по 1000 кв. м и 9 участка земли общего пользования. Имеется все необходимые постановления Администрации и заключения, в том числе стандарты федерационных, акты обследования, тексно-экономические показатели и инженерные расчеты для получения средств на земельные работы. Категория земель: земли сельско-хозяйств. Разрешенное использование: для дачного строительства. Все полностью и транзитно согласовано. Рядом Яерома дача северной стороны, есть возможность устройства водона. Вокруг лесной категории, овражной и мелиоративной лес. Участок

📍 Показать на карте

← → ↻ 🏠 dmbrov.dan.ru/sale/suburban/194241766/ 27 мая 2018 11:22 просмотров: 0 за неделю

Участок, 9,6 га

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

Объявление
Ипотечку онлайн
10 банком
от 10 минут

14 344 695 ₽ | 194 274 кв. м
Связаться со специалистом
+7 926 591-22-93
Позвоните специалисту по недвижимости в 2017 и получите бесплатную консультацию

№10
Стар Косовка
Буд. Д. Жуковского

ИП Александр Селев
Получите ипотеку без залога, без комиссии, без переплат
Москва, Рязань 22 кв.
+7 926 134 94 13

Получите ипотеку с 10%
Получите ипотеку с 10% и до 10% от суммы от 100 кв. м. Без комиссии, без переплат
Москва, Рязань 22 кв.
+7 926 134 94 13

Получите ипотеку от 10%
Получите ипотеку от 10% и до 10% от суммы от 100 кв. м. Без комиссии, без переплат
Москва, Рязань 22 кв.
+7 926 134 94 13

9,6 га Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: 9,6 га
Статус земли: ИЖС

Предлагается уникальный земельный участок, единственный в своем роде. Идеально под коттеджный поселок. Расположен на 75 дачном участке по 1000 кв. м и 9 участка земли общего пользования. Имеется все необходимые постановления Администрации и заключения, в том числе стандарты федерационных, акты обследования, тексно-экономические показатели и инженерные расчеты для получения средств на земельные работы. Категория земель: земли сельско-хозяйств. Разрешенное использование: для дачного строительства. Все полностью и транзитно согласовано. Рядом Яерома дача северной стороны, есть возможность устройства водона. Вокруг лесной категории, овражной и мелиоративной лес. Участок

📍 Показать на карте

← → ↻ 🏠 dmbrov.dan.ru/sale/suburban/194241766/ 27 мая 2018 11:22 просмотров: 0 за неделю

Участок, 9,6 га

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

Объявление
Ипотечку онлайн
10 банком
от 10 минут

14 344 695 ₽ | 194 274 кв. м
Связаться со специалистом
+7 926 591-22-93
Позвоните специалисту по недвижимости в 2017 и получите бесплатную консультацию

№10
Стар Косовка
Буд. Д. Жуковского

ИП Александр Селев
Получите ипотеку без залога, без комиссии, без переплат
Москва, Рязань 22 кв.
+7 926 134 94 13

Получите ипотеку с 10%
Получите ипотеку с 10% и до 10% от суммы от 100 кв. м. Без комиссии, без переплат
Москва, Рязань 22 кв.
+7 926 134 94 13

Получите ипотеку от 10%
Получите ипотеку от 10% и до 10% от суммы от 100 кв. м. Без комиссии, без переплат
Москва, Рязань 22 кв.
+7 926 134 94 13

9,6 га Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: 9,6 га
Статус земли: ИЖС

Предлагается уникальный земельный участок, единственный в своем роде. Идеально под коттеджный поселок. Расположен на 75 дачном участке по 1000 кв. м и 9 участка земли общего пользования. Имеется все необходимые постановления Администрации и заключения, в том числе стандарты федерационных, акты обследования, тексно-экономические показатели и инженерные расчеты для получения средств на земельные работы. Категория земель: земли сельско-хозяйств. Разрешенное использование: для дачного строительства. Все полностью и транзитно согласовано. Рядом Яерома дача северной стороны, есть возможность устройства водона. Вокруг лесной категории, овражной и мелиоративной лес. Участок

📍 Показать на карте

Статистика просмотров за последние 10 дней

112 просмотра с даты публикации объявления 27 04 2018

14 просмотра за последние 10 дней

Дата	Просмотры
04/27	112
04/28	10
04/29	10
04/30	10
05/01	10
05/02	10
05/03	10
05/04	10
05/05	10
05/06	14

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.</p> <p>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.</p> <p>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, с/п Пятилово.</p> <p>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, с/п Пятилово.</p> <p>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, с/п Пятилово.</p> <p>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, с/п Пятилово.</p> <p>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, с/п Пятилово.</p> <p>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, с/п Пятилово.</p> <p>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, с/п Пятилово.</p> <p>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, с/п Пятилово.</p>	<p>Состав объекта оценки с указанием описаний, достоящих для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Характеристика объекта оценки и его описание на доступные для ознакомления документы, направляемые заказчику</p> <p>Выписка из ЕПРН об основных характеристиках и правах на земельный участок.</p> <p>Права собственности</p> <p>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 залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Субъект права – кадастровый инвестиционный план – Ротшильм закрывшей своей инвестиционной формой «Региональная инвестиционная»</p>
---	--	--

<p>Цель оценки</p> <p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать предложение; - стороны сделки проявляют осознанность, о предмете сделки и действиях в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - плата за объект оценки выражена в денежной форме. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>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 № 270) (ред. от 27.06.2016).</p>	<p>Предлагаемые методы оценки и связанные с ними ограничения</p> <p>Определение стоимости имущества, составляющего Ротшильм закрывшей своей инвестиционной формой «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 чистых активов инвестиционных фондов, в том числе и расчетной стоимости инвестиционных лет любых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных лет любых инвестиционных фондов, принадлежащих к оценке инвестиционных лет». Результаты оценки могут быть использованы в целях выполнения предпринятого использования. Результаты оценки могут быть использованы в целях выполнения предпринятого использования. Любое использование результатов оценки не предусмотрено.</p> <p>26.12.2019 г.</p>	<p>Дата направления работ</p> <p>В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания задания на оценку.</p> <p>Порядок проведения работ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Согласно цели и заданию оценки в установленном Отчете отразить стоимость 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 дается лицам, в пользу которых, любое соглашение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является непропорциональным, если оно не отворено в отчете. 3. Испытатель не несет ответственности за достоверность информации при выявленной собственности или за вопросы, связанные с распределением при собственности. 4. Испытатель, в процессе выполнения отчета об оценке акцентирует внимание на достоверности предоставленных документов по объекту оценки. 5. Экспертиза анализирует прирост в объект. Заключено не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не является. Оценка стоимости проводится исходя из наличия тех или иных условий, связанных с распределением. 6. Испытатель, предоставляя отчетные данные, может быть, то есть закон, которые необходимо соблюдать при выполнении оценочных работ, объекта, фактов, включение на оценку, на основании собственности, инвестиций, фактов, не является не несет ответственности ни за наличие каких-либо фактов, ни за необходимость выполнения таких. 7. Испытатель, предоставляя отчетные материалы (фотографии, сканированные и т.д.) включено в отчет, чтобы иметь возможность Отчет. Испытатель.
--	---	---

	<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, делается ссылка на отчеты 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 обращении Заказчика, а также, имея уведомительное государственное разрешение либо органа местного самоуправления.</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценкой и не указывают на возможность ее оспаривания. 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, на Отчет, должен осуществляться в отчете, отчет и профессиональной принадлежности Заказчика 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 балансовый оборот, но не является гарантией фактической суммы платежа на денежной единице. • может быть предметом реинвестиций 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 претензия стоимость.</p>	<p>От Заказчика не требуется привлекать своего специалиста и исполнителя, при этом Исполнитель, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>

Заслуживает:
ООО «ТрастКлион АБЭ» Д.У. ИПФ
Рейтинг «Регистрационная независимость»

Генеральный директор



М.П. Е.В. Крайченко

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»



Генеральный директор

М.П. Н.П. Вашикина

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Отдельно стоящее здание жилого назначения

Лист 3 из 3

Типовой участок		№ 0109/001/014/526	
Лист № 1448-2019	Решение Д.Д. № 99-20/02/2019/00828	Итого листов раздела Д.Д. 2	Итого листов выписки 2
Классификация земель		56-09/001/014/526	

№ п/п	Наименование инвентаризационной единицы	Дополнительная информация (УО)	Сведения о принадлежности к объекту недвижимости	Классификация объектов недвижимости	Сведения об адресе пространственной привязки объектов недвижимости
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9

Получатель выписки		№ 0109/001/014/526	
Получатель выписки		№ 0109/001/014/526	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Отдельно стоящее здание жилого назначения

Лист 3 из 3

Типовой участок		№ 0109/001/014/526	
Лист № 1448-2019	Решение Д.Д. № 99-20/02/2019/00828	Итого листов раздела Д.Д. 2	Итого листов выписки 2
Классификация земель		56-09/001/014/526	

№ п/п	Наименование инвентаризационной единицы	Дополнительная информация (УО)	Сведения о принадлежности к объекту недвижимости	Классификация объектов недвижимости	Сведения об адресе пространственной привязки объектов недвижимости
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9

Получатель выписки		№ 0109/001/014/526	
Получатель выписки		№ 0109/001/014/526	

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 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.

Выявление объектов недвижимости, подлежащих обложению земельным налогом
Оформление уведомления о налоге на имущество

Рис. 1.1

Земельный участок: Дист. № _____ Район № _____ 03.05.2010 № 09/2019/012-7946 Кадастровый номер: 50/08/0030036/01		Дата выдела участка: _____ Дата задела участка: _____	
План участка, с кадастровым номером _____			
Местный 1: линия (плотность) _____ Расстояние от границы _____		Условная обремененная _____	
Расстояние от границы _____ Иные выделенные участки _____		ЮРИС. ЕПРН _____ Инициалы, фамилия _____	

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,

Формат 3.1

Модель по Главному государственному реестру недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Женщины участки		Итого		Итого		Итого	
№ п/п	№ 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

Инициалы, фамилия	ИИИ
Инициалы	ИИИ
Инициалы, фамилия	ИИИ

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 3.2.2 _____ Высота здания: _____ Высота лесов: _____
 01.05.2019 № 09/2019/024/278006 _____
 Кадастровый номер: _____ 50:08/004/2018/01

Сведения о кадастровом земельном участке земельного участка

№ п/п	Кординаты			Описание местоположения земельного участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.
	X	Y	Z		
1	0908776	21831048	0.1	земельный участок	0.1
2	0909639	21830901	0.1	земельный участок	0.1
3	0909208	21830912	0.1	земельный участок	0.1
4	0909126	218310037	0.1	земельный участок	0.1
5	0909083	21831065	0.1	земельный участок	0.1
6	0909113	21831026	7.1	земельный участок	7.1
7	0909172	218310724	7.5	земельный участок	7.5
8	0909266	21830742	7.5	земельный участок	7.5
9	0909187	21831812	3.5	земельный участок	3.5
10	0909008	21832114	2.0	земельный участок	2.0
11	0909188	21831421	2.5	земельный участок	2.5
12	0909188	2183206107	2.5	земельный участок	2.5
13	0909172	218317941	7.5	земельный участок	7.5
14	0909172	21832821	7.5	земельный участок	7.5
15	09091877	21831133	7.5	земельный участок	7.5

Подписано в электронной форме: _____ Итого: 15/15
 Итого выделенных земельных участков: _____ Итого: 15/15

Рисунок 3.2

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

Земельный участок: _____

Лист № _____ Рисунок 3.2.2 _____ Высота здания: _____ Высота лесов: _____
 01.05.2019 № 09/2019/024/278006 _____
 Кадастровый номер: _____ 50:08/004/2018/01

Сведения о кадастровом земельном участке земельного участка

№ п/п	Кординаты			Описание местоположения земельного участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.
	X	Y	Z		
16	0909132	21831462	3.5	земельный участок	3.5
17	0909134	21832186	7.5	земельный участок	7.5
18	0909176	21833433	7.5	земельный участок	7.5
19	0909172	21833379	7.5	земельный участок	7.5
20	0909182	218321421	7.5	земельный участок	7.5
21	0909214	21832861	3.5	земельный участок	3.5
22	0909276	2183256107	3.5	земельный участок	3.5
23	0909066	218328253	7.5	земельный участок	7.5
24	0909072	21831156	3.5	земельный участок	3.5
25	0909077	218308241	7.5	земельный участок	7.5
26	0909181	218306708	7.5	земельный участок	7.5
27	0909063	218306102	3.4	земельный участок	3.4
28	0909179	21832182	2.5	земельный участок	2.5
29	0909158	218329187	7.5	земельный участок	7.5
30	0909248	218325118	7.5	земельный участок	7.5

Подписано в электронной форме: _____ Итого: 30/30
 Итого выделенных земельных участков: _____ Итого: 30/30

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
Сведения о кадастровом участке

Выделенный участок

Лист № Родина Д.Д. Вид участка Вид права пользования
 03.05.2019 № 50/02/019/2017/0606 Вид участка Вид права пользования
 кадастровый номер: 50/08/008/2016/03

План территории, кадастровый кадастровый участок Условный номер кадастрового участка: 50/08/008/2016/03/1



Выделенный участок: Вид участка Вид права пользования
 Вид разрешенного использования: Вид участка Вид права пользования
 Вид разрешенного использования: Вид участка Вид права пользования
 М.П.:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объемные кадастровые данные земельного участка

Выделенный участок

Лист № Родина Д.Д. Вид участка Вид права пользования
 03.05.2019 № 50/02/019/2017/0606 Вид участка Вид права пользования
 кадастровый номер: 50/08/008/2016/03

Сведения о кадастровых (плотных) границах земельного участка

Лист №:

Номер точки	Координаты			Описание маркировки на местности	Сведения о кадастровых (плотных) границах земельного участка
	X	Y	Z		
01	49770.68	2183821.79		земельный участок	2,5
02	49773.61	2183922.16		земельный участок	2,5
03	49798.23	2182924.86		земельный участок	2,5
04	49768.38	2182928.29		земельный участок	2,5
05	497006.28	2183782.81		земельный участок	2,5
06	499999.01	2183821.84		земельный участок	2,5
07	496611.17	2183217.52		земельный участок	2,5
08	496158.03	2183263.76		земельный участок	2,5
09	496792.17	2182954.11		земельный участок	2,5
20	496135.52	2183008.54		земельный участок	2,5
21	496148	2183178.35		земельный участок	2,5
22	496256.08	2183219.11		земельный участок	2,5

Исполнительный регистрационный номер: Вид участка Вид права пользования
 М.П.:

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

Решение 4.2

Лист № _____ Работы № 4.2
ЕДРН № 50/01/008/2012/5066
Квартальный номер: 50/01/008/2012/5066

для предоставления

Номер точки	Координаты, м			Объемные характеристики участка	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек границей части земельного участка, м	Земельный участок
	X	Y	Z			
143	496111.09	2182966.64		площадь земельного участка	0.1	Земельный участок Земельный участок
144	496300.05	2182961.96		площадь земельного участка	0.1	
145	496462.86	2183116.52		площадь земельного участка	0.1	
146	496612.79	2183160.18		площадь земельного участка	0.1	
147	496718.06	2183206.01		площадь земельного участка	0.1	
148	496775.08	2183252.12		площадь земельного участка	0.1	
149	496800.01	2183262.04		площадь земельного участка	0.1	
150	496735.91	2183302.76		площадь земельного участка	0.1	
151	496612.88	2183333.8		площадь земельного участка	0.1	
152	496500.16	2183366.76		площадь земельного участка	0.1	
153	496250.11	2183398.8		площадь земельного участка	0.1	
154	496233.31	2183373.66		площадь земельного участка	0.1	
155	496229.42	2183375.73		площадь земельного участка	0.1	
156	496236.99	2183373.1		площадь земельного участка	0.1	
157	496252.69	2183373.34		площадь земельного участка	0.1	
158	496229.77	2183422.24		площадь земельного участка	0.1	
159	496231.91	2183332.21		площадь земельного участка	0.1	

М.П. _____

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

Решение 4.2

Лист № _____ Работы № 4.2
ЕДРН № 50/01/008/2012/5066
Квартальный номер: 50/01/008/2012/5066

для предоставления

Номер точки	Координаты, м			Объемные характеристики участка	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек границей части земельного участка, м	Земельный участок
	X	Y	Z			
160	496363.27	2183118.98		площадь земельного участка	0.1	Земельный участок Земельный участок
161	496166.77	2183168.32		площадь земельного участка	0.1	
162	496106.42	2183169.41		площадь земельного участка	0.1	
163	496071.97	2183221.75		площадь земельного участка	0.1	
164	496033.27	2182967.07		площадь земельного участка	0.1	
165	496000.00	2182974.09		площадь земельного участка	0.1	
166	495773.70	2182962.56		площадь земельного участка	0.1	
167	495706.67	2182979.46		площадь земельного участка	0.1	
168	495510.25	2183103.17		площадь земельного участка	0.1	
169	495462.5	2183117.67		площадь земельного участка	0.1	
170	496111.78	2183133.85		площадь земельного участка	0.1	
171	496066.64	2183137.15		площадь земельного участка	0.1	
172	496061.67	2183166.03		площадь земельного участка	0.1	
173	496006.90	2183221.29		площадь земельного участка	0.1	
174	495872.69	2182977.51		площадь земельного участка	0.1	
175	495866.02	2182973.86		площадь земельного участка	0.1	
176	495784.11	2182988.36		площадь земельного участка	0.1	

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,

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

Регистр 4.2

Смежный участок

Лист №: Регистр 4.2 Внесено в Единый государственный реестр недвижимости: Итого листов выписки:
 13.05.2019 № 50-20/19/2012/5006 Внесено в Единый государственный реестр недвижимости:
 Категория земель: 04-07-004/07-04-05

№ п/п	Кодификаторы, м			Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность измерений территории: квадратичная погрешность
	X	Y	Z		
177	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок

Подписано: М.П. _____

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

Регистр 4.2

Смежный участок

Лист №: Регистр 4.2 Внесено в Единый государственный реестр недвижимости: Итого листов выписки:
 13.05.2019 № 50-20/19/2012/5006 Внесено в Единый государственный реестр недвижимости:
 Категория земель: 04-07-004/07-04-05

№ п/п	Кодификаторы, м			Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность измерений территории: квадратичная погрешность
	X	Y	Z		
140	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
141	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
142	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
143	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
144	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
145	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
146	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
147	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
148	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
149	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
150	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
151	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
152	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
153	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
154	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
155	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок
156	04-07-004	04-07-004	04-05	земельный участок	земельный участок

Подписано: 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.

Рисунг 4.2

Видеосъемка территории участка в населенном пункте Солнечногорский район Московской области

Вид 20		Вид 21		Вид 22		Вид 23		Вид 24	
Рисунг 4.2									
13.05.2019 № 09/2019/02175066		13.05.2019 № 09/2019/02175066		13.05.2019 № 09/2019/02175066		13.05.2019 № 09/2019/02175066		13.05.2019 № 09/2019/02175066	
Код участка		Код участка		Код участка		Код участка		Код участка	
09/2019/02175066		09/2019/02175066		09/2019/02175066		09/2019/02175066		09/2019/02175066	
1	09/2019/02175066	2	09/2019/02175066	3	09/2019/02175066	4	09/2019/02175066	5	09/2019/02175066
6	09/2019/02175066	7	09/2019/02175066	8	09/2019/02175066	9	09/2019/02175066	10	09/2019/02175066
11	09/2019/02175066	12	09/2019/02175066	13	09/2019/02175066	14	09/2019/02175066	15	09/2019/02175066
16	09/2019/02175066	17	09/2019/02175066	18	09/2019/02175066	19	09/2019/02175066	20	09/2019/02175066
21	09/2019/02175066	22	09/2019/02175066	23	09/2019/02175066	24	09/2019/02175066	25	09/2019/02175066
26	09/2019/02175066	27	09/2019/02175066	28	09/2019/02175066	29	09/2019/02175066	30	09/2019/02175066
31	09/2019/02175066	32	09/2019/02175066	33	09/2019/02175066	34	09/2019/02175066	35	09/2019/02175066
36	09/2019/02175066	37	09/2019/02175066	38	09/2019/02175066	39	09/2019/02175066	40	09/2019/02175066
41	09/2019/02175066	42	09/2019/02175066	43	09/2019/02175066	44	09/2019/02175066	45	09/2019/02175066
46	09/2019/02175066	47	09/2019/02175066	48	09/2019/02175066	49	09/2019/02175066	50	09/2019/02175066
51	09/2019/02175066	52	09/2019/02175066	53	09/2019/02175066	54	09/2019/02175066	55	09/2019/02175066
56	09/2019/02175066	57	09/2019/02175066	58	09/2019/02175066	59	09/2019/02175066	60	09/2019/02175066
61	09/2019/02175066	62	09/2019/02175066	63	09/2019/02175066	64	09/2019/02175066	65	09/2019/02175066
66	09/2019/02175066	67	09/2019/02175066	68	09/2019/02175066	69	09/2019/02175066	70	09/2019/02175066
71	09/2019/02175066	72	09/2019/02175066	73	09/2019/02175066	74	09/2019/02175066	75	09/2019/02175066
76	09/2019/02175066	77	09/2019/02175066	78	09/2019/02175066	79	09/2019/02175066	80	09/2019/02175066
81	09/2019/02175066	82	09/2019/02175066	83	09/2019/02175066	84	09/2019/02175066	85	09/2019/02175066
86	09/2019/02175066	87	09/2019/02175066	88	09/2019/02175066	89	09/2019/02175066	90	09/2019/02175066
91	09/2019/02175066	92	09/2019/02175066	93	09/2019/02175066	94	09/2019/02175066	95	09/2019/02175066
96	09/2019/02175066	97	09/2019/02175066	98	09/2019/02175066	99	09/2019/02175066	100	09/2019/02175066

Рисунг 4.2

Видеосъемка территории участка в населенном пункте Солнечногорский район Московской области

Вид 20		Вид 21		Вид 22		Вид 23		Вид 24	
Рисунг 4.2									
13.05.2019 № 09/2019/02175066		13.05.2019 № 09/2019/02175066		13.05.2019 № 09/2019/02175066		13.05.2019 № 09/2019/02175066		13.05.2019 № 09/2019/02175066	
Код участка		Код участка		Код участка		Код участка		Код участка	
09/2019/02175066		09/2019/02175066		09/2019/02175066		09/2019/02175066		09/2019/02175066	
1	09/2019/02175066	2	09/2019/02175066	3	09/2019/02175066	4	09/2019/02175066	5	09/2019/02175066
6	09/2019/02175066	7	09/2019/02175066	8	09/2019/02175066	9	09/2019/02175066	10	09/2019/02175066
11	09/2019/02175066	12	09/2019/02175066	13	09/2019/02175066	14	09/2019/02175066	15	09/2019/02175066
16	09/2019/02175066	17	09/2019/02175066	18	09/2019/02175066	19	09/2019/02175066	20	09/2019/02175066
21	09/2019/02175066	22	09/2019/02175066	23	09/2019/02175066	24	09/2019/02175066	25	09/2019/02175066
26	09/2019/02175066	27	09/2019/02175066	28	09/2019/02175066	29	09/2019/02175066	30	09/2019/02175066
31	09/2019/02175066	32	09/2019/02175066	33	09/2019/02175066	34	09/2019/02175066	35	09/2019/02175066
36	09/2019/02175066	37	09/2019/02175066	38	09/2019/02175066	39	09/2019/02175066	40	09/2019/02175066
41	09/2019/02175066	42	09/2019/02175066	43	09/2019/02175066	44	09/2019/02175066	45	09/2019/02175066
46	09/2019/02175066	47	09/2019/02175066	48	09/2019/02175066	49	09/2019/02175066	50	09/2019/02175066
51	09/2019/02175066	52	09/2019/02175066	53	09/2019/02175066	54	09/2019/02175066	55	09/2019/02175066
56	09/2019/02175066	57	09/2019/02175066	58	09/2019/02175066	59	09/2019/02175066	60	09/2019/02175066
61	09/2019/02175066	62	09/2019/02175066	63	09/2019/02175066	64	09/2019/02175066	65	09/2019/02175066
66	09/2019/02175066	67	09/2019/02175066	68	09/2019/02175066	69	09/2019/02175066	70	09/2019/02175066
71	09/2019/02175066	72	09/2019/02175066	73	09/2019/02175066	74	09/2019/02175066	75	09/2019/02175066
76	09/2019/02175066	77	09/2019/02175066	78	09/2019/02175066	79	09/2019/02175066	80	09/2019/02175066
81	09/2019/02175066	82	09/2019/02175066	83	09/2019/02175066	84	09/2019/02175066	85	09/2019/02175066
86	09/2019/02175066	87	09/2019/02175066	88	09/2019/02175066	89	09/2019/02175066	90	09/2019/02175066
91	09/2019/02175066	92	09/2019/02175066	93	09/2019/02175066	94	09/2019/02175066	95	09/2019/02175066
96	09/2019/02175066	97	09/2019/02175066	98	09/2019/02175066	99	09/2019/02175066	100	09/2019/02175066

Отчет об оценке № 4/09/2019/02175066, категория земли: зем. для размещения объектов складского назначения, 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
Сведения о земельном участке

Формат 4.2

Лист №: Формат 4.2, Итого листов раздела 4.2: Итого разделов: Итого листов выписки: _____

13.05.2019 № 90/2019/01279004 Итого разделов: Итого листов выписки: _____

Квартальный номер: 06/09/0040/06.28

Номер выписки	Координаты, м			Среднее арифметическое значение координат по сторонам участка, м	Средняя площадь участка, определенная по результатам измерений, кв. м	Тип участка
	X	Y	Z			
02	19010011	2181191,8				земельный участок
03	19010010	2181190,0				земельный участок
04	19020004	2181171,7				земельный участок
05	19020011	2181181,0				земельный участок
06	19020017	2181182,79				земельный участок
07	19020018	2181183,66				земельный участок
08	19020019	2181032,42				земельный участок
09	19020015	2181032,26				земельный участок
100	19020008	2181014,96				земельный участок
101	19020009	2181020,79				земельный участок
102	19010015	2181002,64				земельный участок
103	19020014	2181001,28				земельный участок
104	19020010	2181001,02				земельный участок
105	19020012	2181001,02				земельный участок
106	19020016	2181001,28				земельный участок
107	19010018	2181001,26				земельный участок
108	19020014	2181001,54				земельный участок

Информация об объекте недвижимости: _____

Итого: _____

М.П. _____

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

Формат 4.2

Лист №: Формат 4.2, Итого листов раздела 4.2: Итого разделов: Итого листов выписки: _____

13.05.2019 № 90/2019/01279004 Итого разделов: Итого листов выписки: _____

Квартальный номер: 06/09/0040/06.28

Номер выписки	Координаты, м			Среднее арифметическое значение координат по сторонам участка, м	Средняя площадь участка, определенная по результатам измерений, кв. м	Тип участка
	X	Y	Z			
03	19010010	2181191,81				земельный участок
04	19010011	2181190,00				земельный участок
05	19020004	2181171,71				земельный участок
06	19020011	2181181,00				земельный участок
07	19020017	2181182,79				земельный участок
08	19020018	2181183,66				земельный участок
09	19020019	2181032,42				земельный участок
10	19020015	2181032,26				земельный участок
11	19020008	2181014,96				земельный участок
12	19020009	2181020,79				земельный участок
13	19010015	2181002,64				земельный участок
14	19020014	2181001,28				земельный участок
15	19020010	2181001,02				земельный участок
16	19020012	2181001,02				земельный участок
17	19020016	2181001,28				земельный участок
18	19010018	2181001,26				земельный участок
19	19020014	2181001,54				земельный участок

Информация об объекте недвижимости: _____

Итого: _____

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.

Рис. 4.2

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

Информация об объекте недвижимости		Информация об объекте недвижимости		Информация об объекте недвижимости	
№ п/п	Коды	Наименование	Единица измерения	Значение	Единица измерения
1	2	3	4	5	6
75	09014138	21801481	длина	м	длина
76	09014138	218130249	длина	м	длина
77	09023442	218321473	длина	м	длина
78	09023442	218321473	длина	м	длина
79	09023442	218321473	длина	м	длина
80	09023442	218321473	длина	м	длина
81	09023442	218321473	длина	м	длина
82	09023442	218321473	длина	м	длина
83	09023442	218321473	длина	м	длина
84	09023442	218321473	длина	м	длина
85	09023442	218321473	длина	м	длина
86	09023442	218321473	длина	м	длина
87	09023442	218321473	длина	м	длина
88	09023442	218321473	длина	м	длина
89	09023442	218321473	длина	м	длина
90	09023442	218321473	длина	м	длина
91	09023442	218321473	длина	м	длина

Рис. 4.2

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

Информация об объекте недвижимости		Информация об объекте недвижимости		Информация об объекте недвижимости	
№ п/п	Коды	Наименование	Единица измерения	Значение	Единица измерения
1	2	3	4	5	6
87	09023442	218292238	длина	м	длина
88	09023442	218292238	длина	м	длина
89	09023442	218292238	длина	м	длина
90	09023442	218292238	длина	м	длина
91	09023442	218292238	длина	м	длина
92	09023442	218292238	длина	м	длина
93	09023442	218292238	длина	м	длина
94	09023442	218292238	длина	м	длина
95	09023442	218292238	длина	м	длина
96	09023442	218292238	длина	м	длина
97	09023442	218292238	длина	м	длина
98	09023442	218292238	длина	м	длина
99	09023442	218292238	длина	м	длина
100	09023442	218292238	длина	м	длина
101	09023442	218292238	длина	м	длина
102	09023442	218292238	длина	м	длина
103	09023442	218292238	длина	м	длина
104	09023442	218292238	длина	м	длина
105	09023442	218292238	длина	м	длина
106	09023442	218292238	длина	м	длина
107	09023442	218292238	длина	м	длина
108	09023442	218292238	длина	м	длина
109	09023442	218292238	длина	м	длина
110	09023442	218292238	длина	м	длина
111	09023442	218292238	длина	м	длина
112	09023442	218292238	длина	м	длина
113	09023442	218292238	длина	м	длина
114	09023442	218292238	длина	м	длина
115	09023442	218292238	длина	м	длина
116	09023442	218292238	длина	м	длина
117	09023442	218292238	длина	м	длина
118	09023442	218292238	длина	м	длина
119	09023442	218292238	длина	м	длина
120	09023442	218292238	длина	м	длина

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
Сведения о земельном участке

Лист 4.2

Земельный участок

Лист № Формат А4, Дата приема документа Дата приема документа
13.06.2019 № 002/019/2019/006
Квартальный номер: 36/008/0007/36-25

Идентификационный номер	Координаты, м			Описание кадастрового участка	Средняя кадастровая стоимость на дату оценки, руб./кв. м	Земельный участок
	X	Y	Z			
01	494313.71	2183197.8	1	земельный участок	2183197.8	земельный участок
02	494300.02	2183198.83	2	земельный участок	2183198.83	земельный участок
03	494258.24	2183173.5	3	земельный участок	2183173.5	земельный участок
04	494271.27	2183183.01	4	земельный участок	2183183.01	земельный участок
05	494253.57	2183183.78	5	земельный участок	2183183.78	земельный участок
06	494233.38	2183180.66	6	земельный участок	2183180.66	земельный участок
07	494233.38	2183022.22	7	земельный участок	2183022.22	земельный участок
08	494512.89	2183022.22	8	земельный участок	2183022.22	земельный участок
09	494611.5	2183022.26	9	земельный участок	2183022.26	земельный участок
10	493308	2183024.06	10	земельный участок	2183024.06	земельный участок
11	493508.13	2183096.71	11	земельный участок	2183096.71	земельный участок
12	493558.02	2183092.64	12	земельный участок	2183092.64	земельный участок
13	493322.07	2183081.28	13	земельный участок	2183081.28	земельный участок
14	493233.02	2183072.02	14	земельный участок	2183072.02	земельный участок
15	493313.67	2183081.02	15	земельный участок	2183081.02	земельный участок
16	493508.06	2183034.28	16	земельный участок	2183034.28	земельный участок
17	493508.8	2183049.26	17	земельный участок	2183049.26	земельный участок
18	493508.13	2183049.54	18	земельный участок	2183049.54	земельный участок

Идентификационный номер: 001/019/2019/006
Листов: 4/4
М.П. _____

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

Лист 4.2

Земельный участок

Лист № Формат А4, Дата приема документа Дата приема документа
13.06.2019 № 002/019/2019/006
Квартальный номер: 36/008/0007/36-25

Идентификационный номер	Координаты, м			Описание кадастрового участка	Средняя кадастровая стоимость на дату оценки, руб./кв. м	Земельный участок
	X	Y	Z			
09	494972.89	2183021.78	1	земельный участок	2183021.78	земельный участок
10	494908.34	2183010.38	2	земельный участок	2183010.38	земельный участок
11	494901.87	2183014.41	3	земельный участок	2183014.41	земельный участок
12	494911.41	2183023.12	4	земельный участок	2183023.12	земельный участок
13	494916.84	2183033.86	5	земельный участок	2183033.86	земельный участок
14	494906.33	2183125.32	6	земельный участок	2183125.32	земельный участок
15	494666.36	2183213.08	7	земельный участок	2183213.08	земельный участок
16	494666.28	2183214.17	8	земельный участок	2183214.17	земельный участок
17	494901.86	2183124.81	9	земельный участок	2183124.81	земельный участок
18	494931.88	2183264.72	10	земельный участок	2183264.72	земельный участок
19	494732.84	2183260.27	11	земельный участок	2183260.27	земельный участок
20	494714.54	2182970.26	12	земельный участок	2182970.26	земельный участок
21	494712.88	2182960.81	13	земельный участок	2182960.81	земельный участок
22	494717.18	2183254.43	14	земельный участок	2183254.43	земельный участок
23	494707.28	2183241.4	15	земельный участок	2183241.4	земельный участок
24	494707.84	2183188.61	16	земельный участок	2183188.61	земельный участок
25	494711.8	2183233.37	17	земельный участок	2183233.37	земельный участок

Идентификационный номер: 001/019/2019/006
Листов: 4/4
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 части земельного участка

Лист 4.2

Лист 79 _____ Родина А.А. _____ Дата выдачи выписки _____
 13.05.2019 № 09:2019/2017/006 _____ Дата регистрации _____
 Классификация выписки _____

№ п/п	Координаты, м			Описание выделенной территории	Средняя квадратическая погрешность определения координат выделенной территории, м
	X	Y	Z		
139	496077.08	218290.81	6.1	земельный участок	6.1
144	495990.65	218290.81	6.1	земельный участок	земельный участок
145	496002.86	218310.63	6.1	земельный участок	земельный участок
146	496074.29	218306.34	6.1	земельный участок	6.1
147	496018.69	218326.94	6.1	земельный участок	земельный участок
148	496077.38	218323.23	6.1	земельный участок	земельный участок
149	496080.04	218362.64	6.1	земельный участок	земельный участок
150	496135.97	218362.36	6.1	земельный участок	земельный участок
151	496172.88	218373.48	6.1	земельный участок	земельный участок
152	496208.36	218366.76	6.1	земельный участок	6.1
153	496203.44	218394.68	6.1	земельный участок	земельный участок
154	496232.34	218323.65	6.1	земельный участок	земельный участок
155	496236.62	218373.23	6.1	земельный участок	6.1
156	496239.09	218373.23	6.1	земельный участок	земельный участок
137	496232.39	218373.23	6.1	земельный участок	земельный участок
158	496236.27	218333.34	6.1	земельный участок	земельный участок
159	496234.26	218332.2	6.1	земельный участок	6.1

Информация об объекте недвижимости: _____
 наименование, вид объекта _____
 кадастровый номер _____
 М.П. _____

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

Лист 4.2

Лист 79 _____ Родина А.А. _____ Дата выдачи выписки _____
 13.05.2019 № 09:2019/2017/006 _____ Дата регистрации _____
 Классификация выписки _____

№ п/п	Координаты, м			Описание выделенной территории	Средняя квадратическая погрешность определения координат выделенной территории, м
	X	Y	Z		
126	496211.28	218290.81	6.1	земельный участок	земельный участок
127	496062.79	218303.03	6.1	земельный участок	земельный участок
128	496098.15	218309.17	6.1	земельный участок	6.1
129	496033.39	218308.69	6.1	земельный участок	земельный участок
130	496003.08	218302.27	6.1	земельный участок	земельный участок
131	496016.69	218303.03	6.1	земельный участок	земельный участок
132	496017.61	218303.11	6.1	земельный участок	6.1
133	496034.42	218293.79	6.1	земельный участок	земельный участок
134	496038.77	218293.72	6.1	земельный участок	земельный участок
135	496078.17	218297.15	6.1	земельный участок	6.1
136	496234.62	218296.36	6.1	земельный участок	земельный участок
137	496234.21	218292.78	6.1	земельный участок	земельный участок
138	496234.21	218292.78	6.1	земельный участок	6.1
139	496234.82	218294.93	6.1	земельный участок	земельный участок
140	496023.09	218292.09	6.1	земельный участок	земельный участок
141	496033.35	218292.23	6.1	земельный участок	6.1
142	496033.39	218291.62	6.1	земельный участок	земельный участок

Информация об объекте недвижимости: _____
 наименование, вид объекта _____
 кадастровый номер _____
 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.

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	Всего разделов	Всего листов выписки
28.11.2019				
Кадстровый номер:		50-09-0060309-1150		
1. Приобретатель (правообладатель):	Федеральное инвестиционное или - Региональный целевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промисль" лицами о которых установлено на основании данных данных счетов ведения инвестиционных или в реестре кадастровой недвижимости или в счете депозитов инвестиционных или			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевая собственность, № 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 права в отношении объекта:	на срок действия права доверительного управления		
	лицо, в пользу которого установлен ограничение права в отношении объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление жилища ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
	основание (государственной регистрации):	Правила доверительного управления Региональным целевым 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 права без необходимости в силу закона сделать третье лицо, органом:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Полужков А. С.		

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 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
28.11.2019				
Кадстровый номер:		50-09-0060309-1150		
Номер кадастрового скандала:		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 целевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промисль"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Полужков 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.

УЧАСТКОВЕ 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 закрытый инвестиционный фонд "Регистрация недвижимости" под управлением ООЮ "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

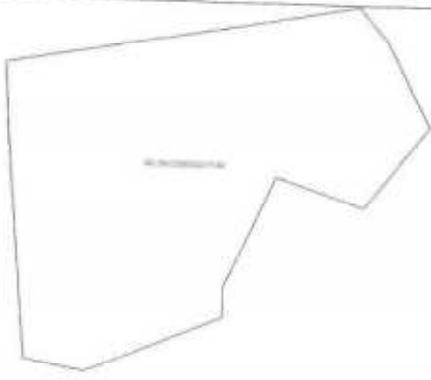
Лист 2

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: _____			
СВЕЩА ДИСТ. ЭКСПЕРТ			
		Полковник 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 предприниматель - физическое лицо (индивидуальный предприниматель) "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промисль", запись о доверии, установленной на основании двукратного отчета владельцев инвестиционных фондов в реестре кадастровых инвестиционных фондов и с учетом даты вступления инвестиционных фондов в силу: 50:09:0060309:1148:0000/2019-1 от 28.11.2019
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обладание долевой собственностью, № 50:09:0060309:1148:0000/2019-1 от 28.11.2019
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия 50 АА 868265198, удостоверен Романовским Е.В. аппаратом Судебного пристава государственного пристава Московской области 28.03.2016, 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. Пенякино, в районе п. Дурыкино, 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:	50:09:0060309:1148:0000/2019-2
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/НСВ/НБ", ИНН: 7718218317
4.1.1. основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления Реестром зрелым ипотечным инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" от 15.11.2012
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
6. Сведения об установлении государственной регистрации права без соблюдения и в силу закона отмены третьего лица, отчуждения:	данных отсутствуют
СВЕЩА ДИСТ. ЭКСПЕРТ	
	
Полковник 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 № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
28.11.2019	
Кадстровый 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 объекте недвижимости (№ 50-09-0060309-1149-50-009/2019-1 от 28.11.2019)
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. Документ(ы)-основани(е):	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.03.2016 серия: 50 АА №0265198, удостоверенный 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:	Финансовое 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
дата государственной регистрации:	28.11.2019
номер государственной регистрации:	50-09-0060309-1149-50-009/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	на срок действия права финансового управления
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Обязательство с поручительской ответственностью "Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования "Солнечногорский район Московской области", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:	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:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в случае законного согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Поляков А. С.	

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Листы № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
28.11.2019	
Кадстровый 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 Федерации, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п. Пашковское
Площадь:	25286 кв. м 1/101 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
Степень записи 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
Дополнительные выписки:	Репитый закрытый паевой инвестиционный фонд "Реинвестиция недвижимости" под управлением ООО "УК Промисль"
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Поляков 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

Описание кадастрового земельного участка

Земельный участок				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
28.11.2019	1	1		
Кадастровый номер:		50:09:0060109:1149		
Линия (граница, 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.

Формы 5.2

Испытание в Е-категорию осуществляется в соответствии с требованиями к объектам недвижимости
Объекты недвижимости земельного участка

Испытание участка

Лист № _____ Ревизия Д.2. _____ (Итого листов ревизии Д.2. _____) (Итого листов испытаний _____)

ЦАЭС/ИП № 09/2019/561/282106 _____ (Итого листов _____)

Базисный пункт: _____ (Итого листов _____)

Составляющие критерии, методы, требования к объектам недвижимости

Система координат: МСК-М, зона 2.

Номер пункта	Координаты			Средняя арифметическая интервалов измерений (разница высот)	Средняя арифметическая интервалов измерений (разница высот)
	X	Y	Z		
1	421562.00	2142217.41			0,3
16	421562.00	2142217.41			0,3
17	421562.00	2142217.41			0,3
18	421562.00	2142217.41			0,3
19	421562.00	2142217.41			0,3
20	421562.00	2142217.41			0,3
21	421562.00	2142217.41			0,3
22	421562.00	2142217.41			0,3
23	421562.00	2142217.41			0,3
24	421562.00	2142217.41			0,3
25	421562.00	2142217.41			0,3
26	421562.00	2142217.41			0,3
27	421562.00	2142217.41			0,3
28	421562.00	2142217.41			0,3
29	421562.00	2142217.41			0,3
30	421562.00	2142217.41			0,3

Исполнительный инженер: _____ (Итого листов _____)

Итого листов испытаний: _____

М.П. _____

Итого листов испытаний: _____

Итого листов испытаний: _____

Формы 5.2

Испытание в Е-категорию осуществляется в соответствии с требованиями к объектам недвижимости
Объекты недвижимости земельного участка

Испытание участка

Лист № _____ Ревизия Д.2. _____ (Итого листов ревизии Д.2. _____) (Итого листов испытаний _____)

ЦАЭС/ИП № 09/2019/561/282106 _____ (Итого листов _____)

Базисный пункт: _____ (Итого листов _____)

Составляющие критерии, методы, требования к объектам недвижимости

Система координат: МСК-М, зона 2.

Номер пункта	Координаты			Средняя арифметическая интервалов измерений (разница высот)	Средняя арифметическая интервалов измерений (разница высот)
	X	Y	Z		
1	421562.00	2142217.41			0,3
2	421562.00	2142217.41			0,3
3	421562.00	2142217.41			0,3
4	421562.00	2142217.41			0,3
5	421562.00	2142217.41			0,3
6	421562.00	2142217.41			0,3
7	421562.00	2142217.41			0,3
8	421562.00	2142217.41			0,3
9	421562.00	2142217.41			0,3
10	421562.00	2142217.41			0,3
11	421562.00	2142217.41			0,3
12	421562.00	2142217.41			0,3
13	421562.00	2142217.41			0,3
14	421562.00	2142217.41			0,3
15	421562.00	2142217.41			0,3

Исполнительный инженер: _____ (Итого листов _____)

Итого листов испытаний: _____

М.П. _____

Итого листов испытаний: _____

Итого листов испытаний: _____

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.

Рисунг 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 №	Рисунг №	Итого: площадь земельного участка	Итого: площадь земельного участка		
10.02.2019	№ 09/2019/012/0156	50/02/008/2012/0156	50/02/008/2012/0156		
№ участка	Код участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (средняя кадастровая стоимость земельного участка)	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (средняя кадастровая стоимость земельного участка)		
1	2	3	4		
76	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
78	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
79	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
77	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
78	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
79	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
80	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
81	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
82	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
83	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
84	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
85	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
86	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
87	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
88	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
89	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
90	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
Итого: кадастровая стоимость				Итого: кадастровая стоимость	
50/02/008/2012/0156				50/02/008/2012/0156	

Рисунг 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 №	Рисунг №	Итого: площадь земельного участка	Итого: площадь земельного участка		
10.02.2019	№ 09/2019/012/0156	50/02/008/2012/0156	50/02/008/2012/0156		
№ участка	Код участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (средняя кадастровая стоимость земельного участка)	Средняя кадастровая стоимость земельного участка (средняя кадастровая стоимость земельного участка)		
1	2	3	4		
77	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
78	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
79	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
80	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
81	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
82	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
83	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
84	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
85	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
86	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
87	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
88	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
89	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
90	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
91	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
92	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
93	52118523	2131902,31	данные отсутствуют		
Итого: кадастровая стоимость				Итого: кадастровая стоимость	
50/02/008/2012/0156				50/02/008/2012/0156	

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 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Смежные и смежные земельные участки

Владельческий участок			
Дата № _____ Родился А.Б.		Итого листов раздела А.Б.2. _____	
И.И.С. 2019 № 09-2019-201-202198		Итого листов выписки _____	
Квартальный номер _____		ИИН: 01010230-43	
Номер листа	Квартальный номер	Смежные и смежные земельные участки	Сведения о смежных земельных участках
1	2	3	4
108	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
Регистрационный номер		наименование	ИНН/ЕГРН
		земельный участок	ИНН/ЕГРН

М.П.

Рисунок 4.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Смежные и смежные земельные участки

Владельческий участок			
Дата № _____ Родился А.Б.		Итого листов раздела А.Б.2. _____	
И.И.С. 2019 № 09-2019-201-202198		Итого листов выписки _____	
Квартальный номер _____		ИИН: 01010230-43	
Номер листа	Квартальный номер	Смежные и смежные земельные участки	Сведения о смежных земельных участках
1	2	3	4
81	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
82	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
83	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
84	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
85	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
86	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
87	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
88	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
89	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
90	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
91	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
92	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
93	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
94	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
95	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
96	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
97	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
98	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
99	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
100	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
101	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
102	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
103	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
104	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
105	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
106	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
107	321 (70) (3)	2171607 (0)	земельный участок
Регистрационный номер		наименование	ИНН/ЕГРН
		земельный участок	ИНН/ЕГРН

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.

Выход из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) объектов недвижимости
Сельского и городского земельных участков

Лист 43

Лист № _____ Формат А3, _____ (Итого листов выдано) _____ (Итого листов выдано) _____
13.05.2019 № 003/2019/020/2019/00

Код страны и номер: _____ 50/00/0000000/0

№ п/п	Коды объектов, и			Сведения о документах, подтверждающих принадлежность объектов недвижимости, правам собственности на земельные участки, и	Дата отгрузки
	X	Y	Z		
108	521700.0	21184.04		данные отсутствуют	

Информационный ресурс: _____ (Итого листов выдано) _____ (Итого листов выдано) _____

Итого выдано листов: _____ (Итого листов выдано) _____ (Итого листов выдано) _____

М.П. _____

Выход из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) объектов недвижимости
Сельского и городского земельных участков

Лист 42

Лист № _____ Формат А3, _____ (Итого листов выдано) _____ (Итого листов выдано) _____
13.05.2019 № 003/2019/020/2019/00

Код страны и номер: _____ 50/00/0000000/0

№ п/п	Коды объектов, и			Сведения о документах, подтверждающих принадлежность объектов недвижимости, правам собственности на земельные участки, и	Дата отгрузки
	X	Y	Z		
01	521600.10	211178.1		данные отсутствуют	0.1
02	521600.30	211172.05		данные отсутствуют	0.1
03	521600.40	211570.1		данные отсутствуют	0.1
04	521600.70	211171.20		данные отсутствуют	0.1
05	521600.35	211102.1		данные отсутствуют	0.1
06	521800.06	211172.06		данные отсутствуют	0.1
07	521701.10	211181.05		данные отсутствуют	0.1
08	521712.45	211306.04		данные отсутствуют	0.1
09	521600.05	211006.17		данные отсутствуют	0.1
100	521601.42	211024.54		данные отсутствуют	0.1
101	521602.00	211006.01		данные отсутствуют	0.1
102	521510.00	211201.06		данные отсутствуют	0.1
103	521110.00	211006.00		данные отсутствуют	0.1
104	521005.00	211006.21		данные отсутствуют	0.1
105	521006.00	211006.24		данные отсутствуют	0.1
106	521801.70	211176.42		данные отсутствуют	0.1
107	521700.00	211176.61		данные отсутствуют	0.1

Информационный ресурс: _____ (Итого листов выдано) _____ (Итого листов выдано) _____

Итого выдано листов: _____ (Итого листов выдано) _____ (Итого листов выдано) _____

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.

Форм 3.2

Исходные данные государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:

Лист № _____, Фасад Д.Б. _____, Итого листов в листе Д.Б.2: _____, Итого листов в книге _____
14.03.2010 № 002/010/2010-04/2

Кадастровый номер: 50-07-008/001/01/2/06

Сведения о категориях земель, границах земельного участка
Лист № _____

Номер листа	Координаты			Сведения о местоположении на местности	Сведения о кадастровом номере земельного участка, М
	X	Y	Z		
16	50219734	21687367		Записанные координаты	0.1
17	50316631	21688165		Записанные координаты	0.1
18	50316721	21688243		Записанные координаты	0.1
19	50316541	21688319		Записанные координаты	0.1
20	50321112	21688124		Записанные координаты	0.1
21	50321808	21688328		Записанные координаты	0.1
22	50316815	21688328		Записанные координаты	0.1
23	1011665	216866453		Записанные координаты	0.1
24	50305587	216865496		Записанные координаты	0.1
25	50308136	216893623		Записанные координаты	0.1
26	50308136	216893623		Записанные координаты	0.1
27	50308136	216893623		Записанные координаты	0.1
28	50308136	216893623		Записанные координаты	0.1
29	50308136	216893623		Записанные координаты	0.1
30	50306548	21689371		Записанные координаты	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 Д.Б. _____, Итого листов в листе Д.Б.2: _____, Итого листов в книге _____
14.03.2010 № 002/010/2010-04/2

Кадастровый номер: 50-07-008/001/01/2/06

Сведения о категориях земель, границах земельного участка
Лист № _____

Номер листа	Координаты			Сведения о местоположении на местности	Сведения о кадастровом номере земельного участка, М
	X	Y	Z		
21	5030762	216892136		Записанные координаты	0.1
22	50307610	21689844		Записанные координаты	0.1
23	50309528	2169063		Записанные координаты	0.1
24	50314312	216891645		Записанные координаты	0.1
25	50321488	21689119		Записанные координаты	0.1
26	50322327	216895133		Записанные координаты	0.1
27	50322915	216903636		Записанные координаты	0.1
28	50326458	216902818		Записанные координаты	0.1
29	50329264	216901812		Записанные координаты	0.1
30	50331936	21690293		Записанные координаты	0.1
31	50332877	216902936		Записанные координаты	0.1
32	50333673	216904631		Записанные координаты	0.1
33	50335574	216907327		Записанные координаты	0.1
34	50337508	216907312		Записанные координаты	0.1
35	50338434	216907383		Записанные координаты	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 раздела 3.2] [Итого листов выписки]
 14.05.2019 № 09-2019/2022/042 [Итого листов]
 Базисный номер: 50:09:0000000/012/01

Ссылки и информация о том, приняты земельный участок

Ссылка на реестровый номер земельного участка: МСК-50, вид 2

№ п/п	Коды участка			Описание земельного участка	Ссылка на реестровый номер земельного участка
	X	Y	Z		
01	50:07:04	01	01	Земельный участок	01
02	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
03	50:08:02	01	01	Земельный участок	01

Подписывающий документ:

Итого: МД [Итого листов] [Итого листов выписки]
 МД

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

Формат 3.2

Базисный участок:

Лист № Формат 3.2 [Итого листов раздела 3.2] [Итого листов выписки]
 14.05.2019 № 09-2019/2022/042 [Итого листов]
 Базисный номер: 50:09:0000000/012/04

Ссылки и информация о том, приняты земельный участок

Ссылка на реестровый номер земельного участка: МСК-50, вид 2

№ п/п	Коды участка			Описание земельного участка	Ссылка на реестровый номер земельного участка
	X	Y	Z		
06	50:07:04	01	01	Земельный участок	01
07	50:07:04	01	01	Земельный участок	01
08	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
09	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
10	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
11	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
12	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
13	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
14	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
15	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
16	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
17	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
18	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
19	50:08:02	01	01	Земельный участок	01
20	50:08:02	01	01	Земельный участок	01

Подписывающий документ:

Итого: МД [Итого листов] [Итого листов выписки]
 МД

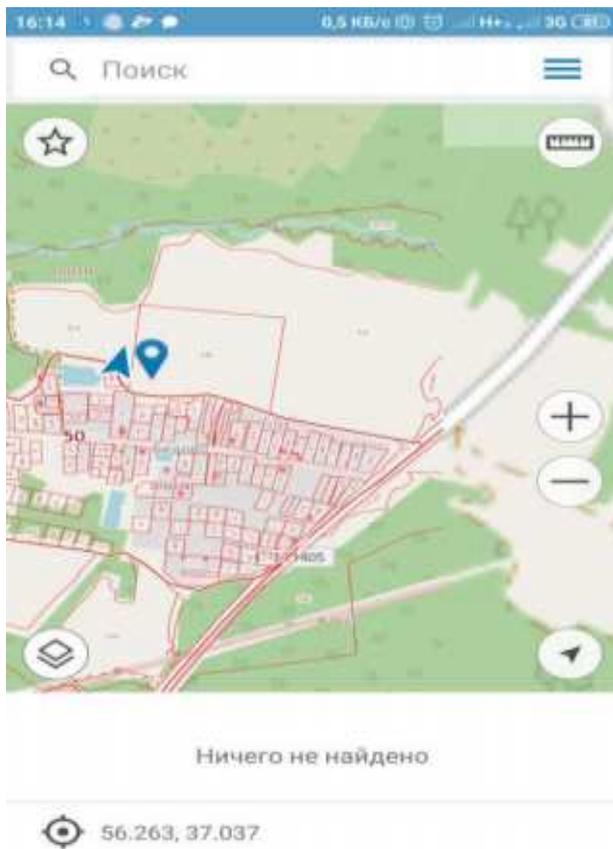
Отчет об оценке №
 категория земли: зе
 разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

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

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



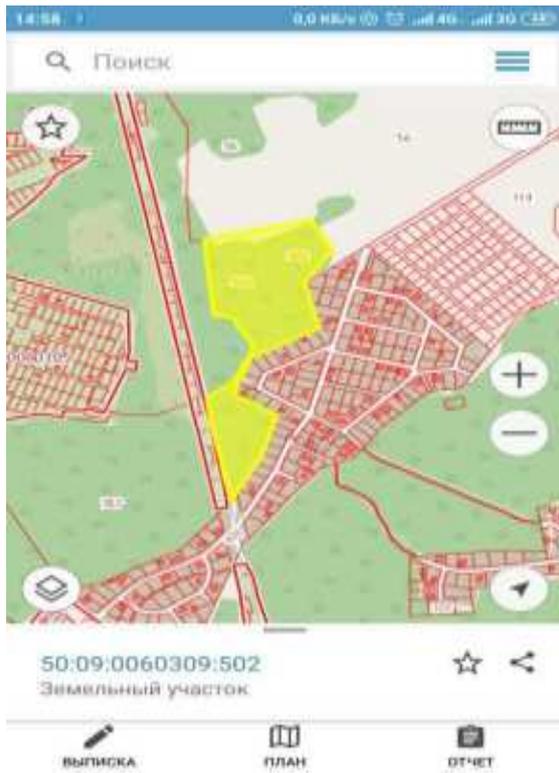


Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060736:35



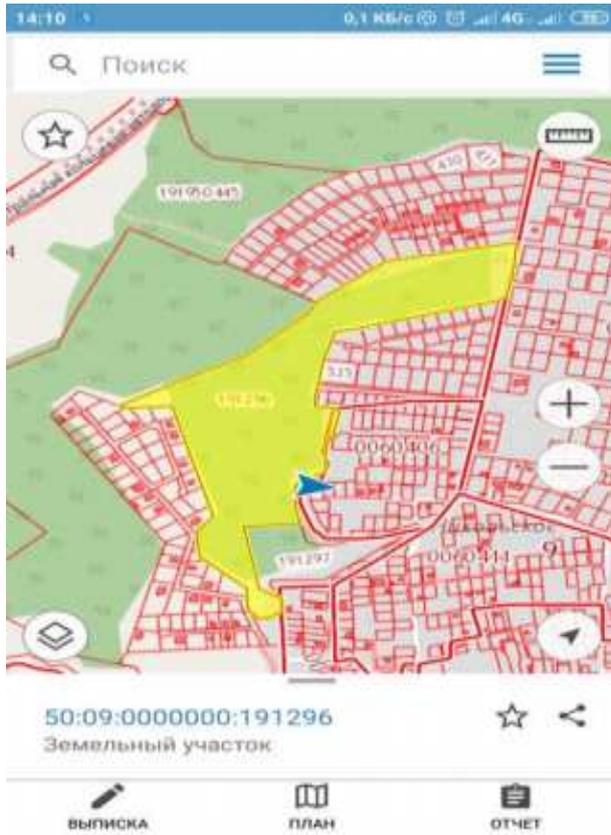
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском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

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150



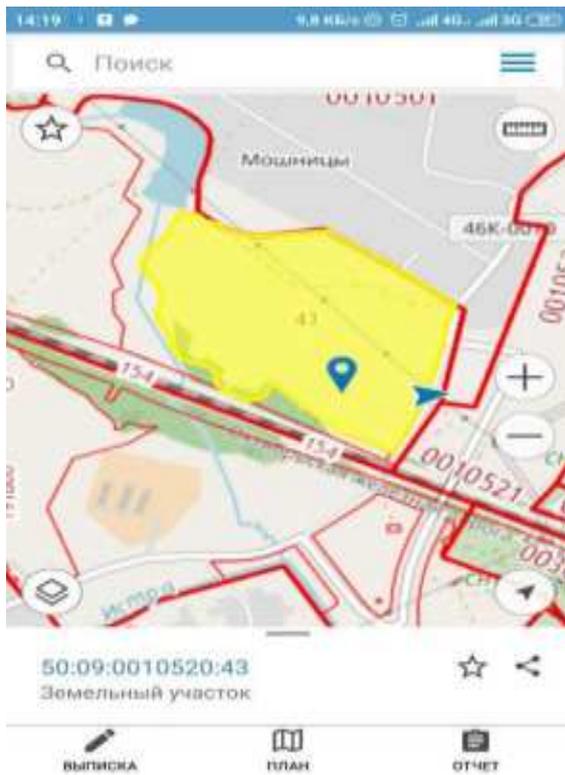
Отчет об оценке № 409/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (7 ед.), категория земли: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и для индивидуального жилищного строительства, расположенных в Солнечногорском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



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.