Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:
Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

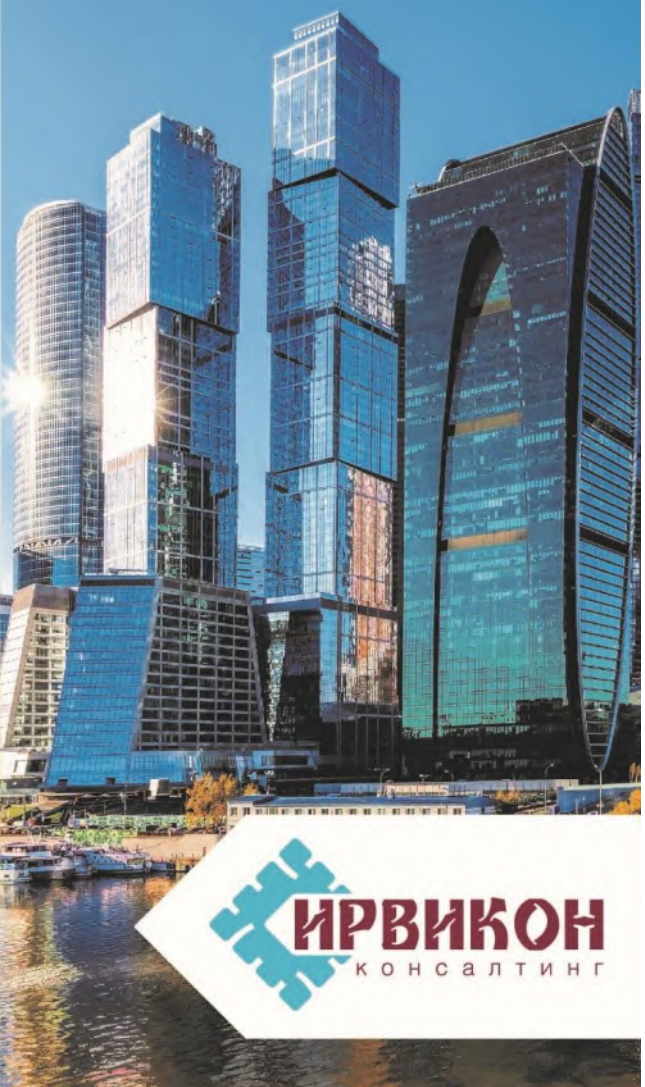
Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:
125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 99/2026

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ИРВИКОН»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ



ИРВИКОН консалтинг

Отчет №99/2026

об оценке справедливой и рыночной стоимости 2 (двух) земельных участков общей площадью 58 000 м², расположенных в Солнечногорском районе Московской области

Основание для оценки:	Договор №01-ИРВ от «05» июля 2023 года (№02/26 от 03.09.2026)
Дата оценки:	04.09.2026
Дата составления Отчета:	04.09.2026
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом

г. Москва – 2026 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА) 5
1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки 5
1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления 5
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 5
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 5
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 6
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 13
3.1. Сведения о Заказчике 13
3.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе 13
3.3. Оценщик Исполнителя 13
3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор 14
3.5. Сведения о независимости Оценщика 14
3.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 15
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ 16
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 20
5.1. Специальные допущения 20
5.2. Прочие допущения 21
5.3. Ограничения оценки 21
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 22
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 23
7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 23
7.3. Информация о текущем использовании 26
7.4. Информация об износе и устареваниях 26
7.4.1. Физический износ объекта оценки 26
7.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки 26
7.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки 26

7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 26

7.6. Характеристика местоположения объекта оценки 26

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. 33

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 33

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки . 37

8.3. Анализ рынка земельных участков Московской области 40

8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 44

8.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 47

8.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 48

8.3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 48

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 50

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 51

10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (основные этапы проведения оценки) 51

10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 51

10.3. Инспекция объекта оценки 51

10.4. Теория оценки 52

10.4.1. Затратный подход 52

10.4.2. Сравнительный подход 53

10.4.3. Доходный подход 54

10.4.4. Теория оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 55

10.4.5. Методология оценки земли 56

10.4.6. Согласование результатов 60

10.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 61

10.5.1. Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов 61

10.5.2. Обоснование применения/отказа от применения рыночного (сравнительного) подхода к оценке и его методов 61

10.5.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов 62

10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием рыночного (сравнительного) подхода 62

10.6.1. Расчет стоимости земельных участков с использованием рыночного (сравнительного) подхода 63

10.6.1.1 Выбор единицы сравнения 63

10.6.1.2 Подбор объектов-аналогов и правила их отбора 63

10.6.1.3 Введение корректировок 64

10.6.1.4 Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов..... 65

10.6.1.5 Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными 73

10.6.1.6 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки 73

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 75

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 76

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ 77

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ 78

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 84

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 85

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ 134

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор № 01-ИРВ от «05» июля 2023 года (Задание на оценку №02/26 от 03.09.2026 г.), заключенный между Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН», в лице Генерального директора Вишневской Ирины Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00915 от 09 ноября 2012 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Кравченко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны.

1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет порядковый 99/2026. Датой составления Отчета является 04.09.2026.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку (Задание на оценку №02/26 от 03.09.2026 г. к Договору №01-ИРВ от «05» июля 2023 года), оценке подлежат:

Объект оценки, представляющий собой 2 (два) земельных участка общей площадью 58 000 м^2, в составе:

- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:10 площадью 28 000 кв.м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060812:10 площадью 30 000 кв.м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки.

В судебном порядке границы земельных участков не установлены.

Объект оценки для целей настоящего Задания: право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» на указанные земельные участки, рассматриваемое с учетом специального допущения о последующем прекращении зарегистрированного права собственности без компенсации и без возникновения у правообладателя каких-либо экономических выгод, имущественных требований или остаточной стоимости, предусмотренного Заданием на оценку.

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

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

Оценка объекта оценки проводится с учетом специального допущения согласно Заданию на оценку. Оценка проводится исходя из предположения, что в течение 1 (одного) года с даты оценки по результатам судебных процессов зарегистрированное право собственности на земельные участки будет признано отсутствующим, а сведения о них исключены из ЕГРН. При этом прекращение права произойдет без какой-либо компенсации, возмещения, предоставления иного имущества либо возникновения имущественных требований собственника к третьим лицам. До

момента прекращения права земельные участки не формируют для собственника экономических выгод от использования или распоряжения. Остаточная стоимость имущественного права после прекращения права собственности принимается равной 0 рублей. Участники гипотетической сделки предполагаются полностью осведомленными об указанных обстоятельствах и ограничениях.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (без учета специального допущения, справочно)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Результат рыночного (сравнительного) подхода (округленно), руб.	Результат доходного подхода (округленно), руб.	Результат затратного подхода (округленно), руб.
1	Земельный участок	50:09:0060812:10	300,00	2 285 000	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок	50:09:0060126:10	280,00	1 993 000	Не применялся	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

Таблица 2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (с учетом специального допущения)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Результат рыночного (сравнительного) подхода (округленно), руб.	Результат доходного подхода (округленно), руб.	Результат затратного подхода (округленно), руб.
1	Земельный участок	50:09:0060812:10	300,00	0,00	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок	50:09:0060126:10	280,00	0,00	Не применялся	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Оценка объекта оценки проводится с учетом специального допущения согласно Заданию на оценку. Оценка проводится исходя из предположения, что в течение 1 (одного) года с даты оценки по результатам судебных процессов зарегистрированное право собственности на земельные участки будет признано отсутствующим, а сведения о них исключены из ЕГРН. При этом прекращение права произойдет без какой-либо компенсации, возмещения, предоставления иного имущества либо возникновения имущественных требований собственника к третьим лицам. До момента прекращения права земельные участки не формируют для собственника экономических выгод от использования или распоряжения. Остаточная стоимость имущественного права после прекращения права собственности принимается равной 0 рублей. Участники гипотетической сделки предполагаются полностью осведомленными об указанных обстоятельствах и ограничениях.

На основании приведенных выше аргументов и отсутствия любых будущих экономических выгод от оцениваемого имущественного права при установленных специальных допущениях Оценщиком был сделан вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость оцениваемых земельных по состоянию на 04.09.2026 округленно составляет (НДС не облагается[1]):

0,00 руб.

(Ноль) рублей.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона

[1] В соответствии с п.2 ст. 146 Части второй Налогового Кодекса РФ, операции по реализации прав собственности земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7), а также с учетом Международного стандарта финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13.

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями и ограничительными условиями, изложенными в разделе 5 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете об оценке, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Генеральный директор И.А. Вишневская

Оценщик Д.О. Попов

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку приведено в редакции Задания №02/26 от 03.09.2026 г. к Договору №01-ИРВ от «05» июля 2023 года.

Таблица 3

Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (2 ед.) общей площадью 58 000 кв. м.: -Земельный участок с кадастровым номером **50:09:0060126:10** площадью 28000 кв.м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля.; -Земельный участок с кадастровым номером **50:09:0060812:10** площадью 30000 кв.м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки. В судебном порядке границы земельных участков не установлены. **Объект оценки для целей настоящего Задания:** право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» на указанные земельные участки, рассматриваемое с учетом специального допущения о последующем прекращении зарегистрированного права собственности без компенсации и без возникновения у правообладателя каких-либо экономических выгод, имущественных требований или остаточной стоимости, предусмотренного настоящим Заданием.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Зарегистрированное обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается. - Одинцовским городским судом Московской области вынесено решение по гражданскому делу № 2-16279/2024 (М-13621/2024) от 19.12.2024 г. об отказе в удовлетворении требования об истребовании документов с целью установления фактических границ местоположения Земельных участков; - согласно ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отсутствуют сведения о местоположении границ Земельных участков; - в силу п. 21.1 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка является препятствием для государственной регистрации перехода права по сделке до устранения соответствующей причины; - Солнечногорским городским судом Московской области вынесено решение от 14.05.2026 г. по делу № 2-5447-2025 (2-392/2026) об отказе в удовлетворении иска Заказчика оценки об установлении границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10. - Арбитражным судом Московской области вынесено решение от 10.04.2026 г. по делу № А41-112365/2025 об отказе в удовлетворении заявленных требований Заказчика оценки об установлении границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10. **Специальное допущение оценки.** Оценка проводится исходя из предположения, что по итогам новых судебных процессов будут установлены факты, имеющие юридическое значение, вследствие которых зарегистрированное право собственности на каждый из земельных участков будет признано отсутствующим, а сведения о земельных участках будут исключены из ЕГРН. Предполагаемый срок завершения соответствующих судебных процессов составляет 1 (один) год с даты оценки. В рамках указанного специального допущения принимается, что прекращение зарегистрированного права собственности произойдет без выплаты собственнику компенсации, возмещения, выкупной цены, страховой выплаты либо предоставления иного имущества и без возникновения у собственника права требования к Российской Федерации, муниципальному образованию или третьим лицам. В рамках указанного специального допущения также принимается, что с даты оценки до момента прекращения права земельные участки не способны формировать для собственника положительные экономические выгоды: доход от использования, аренды, сельскохозяйственной деятельности, предоставления прав пользования,

	отчуждения, залога либо иных форм распоряжения отсутствует; фактическое использование земельных участков, обеспечивающее получение дохода, не осуществляется. Остаточная (терминальная) стоимость имущественного права после признания права собственности отсутствующим и исключения сведений о земельных участках из ЕГРН принимается равной 0 (нулю) рублей. Участники гипотетической сделки предполагаются полностью осведомленными обо всех указанных обстоятельствах, судебных актах, регистрационных ограничениях, специальном допущении о прекращении права без компенсации и отсутствии экономических выгод. Указанные специальные допущения являются существенными для результата оценки. При изменении хотя бы одного из них результат оценки не может использоваться без проведения новой оценки либо соответствующей корректировки задания на оценку.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы».
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	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». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки *(необходимость проведения оценки[2])***, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)**	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. 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». Определение начальной и минимальной цены продажи имущества на торгах в связи с прекращением Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы», владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

[2] С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки». Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016). Стоимость определяется без учета налогов.
Предпосылки стоимости	1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки «04» сентября 2026 г. 4) предполагаемое использование объекта определяется в пределах существующих правовых ограничений и специальных допущений настоящего Задания; возможность использования, способного сформировать положительный доход или иную экономическую выгоду, не предполагается; 5) характер сделки - добровольная гипотетическая сделка в типичных условиях между информированными участниками рынка; 6) вероятность предусмотренного специальным допущением сценария прекращения права собственности без компенсации для целей расчета принимается равной 100%; альтернативные сценарии сохранения права собственности в итоговой стоимости не учитываются; 7) денежные потоки от владения, пользования и распоряжения объектом с даты оценки до даты прекращения права принимаются равными 0 рублей; компенсационные и иные имущественные поступления в связи с прекращением права принимаются равными 0 рублей; остаточная стоимость после прекращения права принимается равной 0 рублей. Основания для установления предпосылок: цель оценки, требования нормативных актов, регулирующих определение стоимости имущества паевого инвестиционного фонда, и специальные допущения, согласованные Заказчиком и Оценщиком в настоящем Задании
Дата оценки	«04» сентября 2026
Дата проведения осмотра *(особенности проведения осмотра)* объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	03.09.2026 г. – 04.09.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки *(копии документов представлены в Приложении к Отчету)*	Выписки из ЕГРН на земельные участки; копии судебных актов, указанных в разделе «Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку»; письменная информация (подтверждение) Заказчика об отсутствии на дату оценки договоров аренды, безвозмездного пользования, соглашений о предоставлении прав пользования, фактических доходов от использования земельных участков, а также об отсутствии ожидаемых компенсационных выплат и иных имущественных требований, связанных с предполагаемым прекращением права; письменное правовое заключение (позиция) юридических консультантов Заказчика о предполагаемом исходе судебных процессов, сроке их завершения и правовых последствиях признания права собственности отсутствующим и исключения сведений об объектах из ЕГРН.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Примечание к форме составления отчета: - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора.

	- Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдельно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда" (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"): 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г. Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.»; 2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.».
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Требуется провести исследование влияния специальных допущений на возможность формирования экономических выгод для участника рынка и раскрыть в Отчете причинно-следственную связь между установленными обстоятельствами и итоговой стоимостью. В Отчете необходимо отдельно показать: отсутствие прогнозных денежных потоков от использования и распоряжения объектом; отсутствие компенсационных поступлений при прекращении права; нулевую остаточную стоимость права после прекращения; итоговую текущую стоимость соответствующих экономических выгод.

	По усмотрению Оценщика может быть приведена справочно стоимость сопоставимого земельного участка с установленными координатами границ и без рассматриваемого юридического дефекта исключительно для иллюстрации влияния специальных допущений. Такая расчетная величина не является итоговым результатом оценки объекта по настоящему Заданию.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует.

Оценщик (оценщики)

Оценка стоимости Объекта оценки проводится Оценщиком (Оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию и образование, являющимися штатными сотрудниками Исполнителя, в отношении которых со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которых составляет не менее трех лет:

№ п/п	**Фамилия, имя, отчество**	**Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**	**Квалификационный аттестат**	**Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика**
1	Попов Денис Олегович	СРО Региональная «РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №01336 от 20.02.2022г. Место нахождения организации: Россия, 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1.	Номер аттестата: 035553-1; Дата выдачи: 15.12.2023; Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости; Организация, выдавшая аттестат: ФБУ «Федеральный ресурсный центр» Номер аттестата: 045488-2; Дата выдачи: 08.11.2024; Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества; Организация, выдавшая аттестат: ФБУ «Федеральный ресурсный центр»	Ответственность оценщика застрахована: СПАО «ИНГОССТРАХ» Полис страхования ответственности оценщика №433-584-267020/25 от 24.11.2025 г. Срок действия: с 26.12.2025 по 25.12.2026 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Источник: данные Заказчика, оценщика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

В соответствии с Заданием №02/26 от 03.09.2026 г. к Договору №01-ИРВ от «05» июля 2023 года Заказчиком оценки является ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы». В таблице ниже представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4

Реквизиты Заказчика

Наименование	Сведения о Заказчике
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.
Генеральный директор	Кравченко Евгений Викторович

Источник: данные Заказчика

3.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор. Сведения об Исполнителе представлены в таблице ниже.

Таблица 5

Сведения об Исполнителе

Наименование	Сведения об Исполнителе
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Место нахождения	127055 г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Марьина роща, ул. Тихвинская, д. 2, помещ. I, ком. 23-33
ИНН/КПП	7707549535 / 771501001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1057747010562. Дата присвоения – 16.05.2005
Телефон/факс	+7 495 778 82 08
Генеральный директор	Вишневская Ирина Александровна
Полис страхования ответственности оценщиков	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована в соответствии с правилами страхования гражданской ответственности оценщика в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Полис (договор) № 260005-035-000104 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки от 28.07.2026 г. Период страхования: 28.08.2026 г. по 27.08.2027 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Источник: данные Исполнителя

3.3. Оценщик Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. В таблице ниже приведены данные Оценщика Исполнителя, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 6

Сведения об Оценщике, проводившем оценку

Наименование	Сведения об Оценщике
ФИО	**Попов Денис Олегович**
Опыт Работы в оценке (лет)	с 13.04.2016 (9 лет)
Сведения об образовании (базовое и оценочное)	Диплом о высшем образовании КД № 68026, рег. № 709 выдан Негосударственным образовательным учреждением высшего

Наименование	Сведения об Оценщике
	профессионального образования «Московский институт экономики, политики и права», по специальности «Финансы и кредит», дата выдачи 28.06.2011 г. Диплом о профессиональной переподготовке № 771800337913, рег. № 15.16.КД-19 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», программа «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», дата выдачи 10.02.2023 г.
Членство в СРО (наименование СРО, реквизиты подтверждающих документов)	Саморегулируемая организация региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО), регистрационный номер в реестре 01415, от 20.02.2024 г.
Специализация (оценка недвижимости, оценка движимого имущества, оценка бизнеса)	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №035553-1 от 15.12.2023 г. по направлению «**Оценка недвижимости**», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр». Срок действия аттестата – до 15.12.2026 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №045488-2 от 08.11.2024 г. по направлению «**Оценка движимого имущества**», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия аттестата – до 08.11.2027 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика (оценщиков)	Ответственность оценщика застрахована: СПАО «ИНГОССТРАХ» Полис страхования ответственности оценщика №433-584-267020/25 от 24.11.2025 г. Срок действия: с 26.12.2025 по 25.12.2026 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Место нахождения оценщика	127055 г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2
Номер контактного телефона	+7 495 778 82 08
Адрес электронной почты оценщика	popov@irvikon.ru

Источник: данные Исполнителя

У Исполнителя с Оценщиком заключен трудовой договор:

- с Д.О. Попов – Договор №10/22 от 27.09.2022.

3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.5. Сведения о независимости Оценщика

- Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №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, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные сторонние организации и специалисты к процессу оценки и к подготовке Отчета об оценке не привлекались.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Основные понятия оценки приведены в разделе III ФСО I:

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

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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

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

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

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

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Основные понятия подходов к оценке приведены в разделах II, III, IV ФСО V:

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (пункт 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки (пункт 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (пункт 24 ФСО V).

Общие понятия видов стоимости:

В статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости:

«Рыночная стоимость – это 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, 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».

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (пункт 15 ФСО II).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом (пункт 16 ФСО II).

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объект оценки (пункт 17 ФСО II).

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу (пункт 18 ФСО II).

Термины и определения, используемые при оценке объектов недвижимого имущества:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (статья 130 ГК РФ).

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов

(железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (статья 133.1 ГК РФ).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (статья 1 ГрК РФ).

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству (пункт 4 ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (пункт 13 ФСО №7).

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

Неспециализированное имущество – имущество, которое продается на рынке.

Термины и определения, используемые в МСФО (IFRS) 13:

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)[3].

Актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, могут представлять собой:

- либо отдельный актив или отдельное обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив);
- либо группу активов, группу обязательств или группу активов и обязательств (например, единицу, генерирующую денежные потоки, или бизнес)[4].

Активный рынок – рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.

Основной рынок – рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности[4].

Выходная цена – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства[4].

Методы оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13[4]:

- затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

[3] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н).

[4] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н).

- доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм;
- рыночный подход – метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В настоящем Отчете оценщики/Оценщик – это физическое лицо/лица, выполнившие и подписавшие Отчет об оценке.

Глоссарий сокращений и аббревиатур:

ВВП – валовый внутренний продукт.

ВРИ – вид разрешенного использования.

га – гектар (единица измерения площади).

г/г – показатель в годовом исчислении, который отражает изменение по сравнению с аналогичным месяцем (кварталом) предыдущего года.

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации.

ГПЗУ – Градостроительный план земельного участка.

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации.

д. – дом.

дер. – деревня.

долл. США – доллар США (официальная денежная валюта США).

з/у (ЗУ) – земельный участок.

ИПЦ – индекс потребительских цен.

кв. – квартал.

ЛЭП – линия электропередачи.

мин. – минута (внесистемная единица измерения времени).

МБК – Московское большое кольцо («Большая бетонка»).

МЖД – Московская железная дорога.

МКАД – Московская кольцевая автодорога.

ММК – Московское малое кольцо («Первая Бетонка», «Бетонка», «Пятидесятикилометровка»).

МО – Московская область.

$м^2$ – квадратный метр (единица измерения площади).

НДС – налог на добавленную стоимость.

НЭИ – наиболее эффективное использование.

пг. – полугодие.

пгт. – поселок городского типа.

ПЗЗ – Правила землепользования и застройки.

ПИР – проектно-изыскательные работы.

пог. м – погонный метр (единица измерения изделия).

ПУКП – первичный рынок участков без подряда в организованных коттеджных поселках.

руб. – российский рубль (национальная валюта Российской Федерации).

РФ – Российская Федерация.

с/п – сельское поселение.

СМР – строительно-монтажные работы.

сот. – сотка (единица измерения изделия).

СРО – саморегулируемая организация оценщиков.

ТП – трансформаторная подстанция.

ТУ – технические условия.

ТЭО – технико-экономическое обоснование.

ТЭП – технико-экономические показатели.

УБП – участки без подряда.

ФЗ – Федеральный закон.

ФСО – федеральные стандарты оценки.

ЦБ РФ – Центральный банк Российской Федерации.

МСФО (IFRS) - Международный стандарт финансовой отчетности.

В расчетах используется Международная система единиц измерения СИ. В процессе оценки Исполнитель оставляет за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. Специальные допущения

1. Зарегистрированное обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.

- Одинцовским городским судом Московской области вынесено решение по гражданскому делу № 2-16279/2024 (М-13621/2024) от 19.12.2024 г. об отказе в удовлетворении требования об истребовании документов с целью установления фактических границ местоположения Земельных участков;

- согласно ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отсутствуют сведения о местоположении границ Земельных участков;

- в силу п. 21.1 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка является препятствием для государственной регистрации перехода права по сделке до устранения соответствующей причины;

- Солнечногорским городским судом Московской области вынесено решение от 14.05.2026 г. по делу № 2-5447-2025 (2-392/2026) об отказе в удовлетворении иска Заказчика оценки об установлении границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10.

- Арбитражным судом Московской области вынесено решение от 10.04.2026 г. по делу № А41-112365/2025 об отказе в удовлетворении заявленных требований Заказчика оценки об установлении границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10.

Специальное допущение оценки. Оценка проводится исходя из предположения, что по итогам новых судебных процессов будут установлены факты, имеющие юридическое значение, вследствие которых зарегистрированное право собственности на каждый из земельных участков будет признано отсутствующим, а сведения о земельных участках будут исключены из ЕГРН. Предполагаемый срок завершения соответствующих судебных процессов составляет 1 (один) год с даты оценки.

В рамках указанного специального допущения принимается, что прекращение зарегистрированного права собственности произойдет без выплаты собственнику компенсации, возмещения, выкупной цены, страховой выплаты либо предоставления иного имущества и без возникновения у собственника права требования к Российской Федерации, муниципальному образованию или третьим лицам.

В рамках указанного специального допущения также принимается, что с даты оценки до момента прекращения права земельные участки не способны формировать для собственника положительные экономические выгоды: доход от использования, аренды, сельскохозяйственной деятельности, предоставления прав пользования, отчуждения, залога либо иных форм распоряжения отсутствует; фактическое использование земельных участков, обеспечивающее получение дохода, не осуществляется.

Остаточная (терминальная) стоимость имущественного права после признания права собственности отсутствующим и исключения сведений о земельных участках из ЕГРН принимается равной 0 (нулю) рублей.

Участники гипотетической сделки предполагаются полностью осведомленными обо всех указанных обстоятельствах, судебных актах, регистрационных ограничениях, специальном допущении о прекращении права без компенсации и отсутствии экономических выгод.

Указанные специальные допущения являются существенными для результата оценки. При изменении хотя бы одного из них результат оценки не может использоваться без проведения новой оценки либо соответствующей корректировки задания на оценку.

2. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка справедливой и рыночной стоимости производится без их учета.

3. Оценка справедливой и рыночной стоимости объекта оценки определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

4. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки, а также с учетом МСФО (IFRS) 13.

5.2. Прочие допущения

1. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
2. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими видимых ошибок.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
4. Допускается возможность использования в расчетах за период с даты оценки до даты составления Отчета фактических макроэкономических и отраслевых показателей, принимая их в качестве частного варианта прогноза, имеющегося на дату оценки.

5.3. Ограничения оценки

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
2. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и как следствие, на справедливую и рыночную стоимость объекта оценки.
3. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
4. Осмотр объекта оценки не производился. Оценка проводится в допущении, что состояние оцениваемых земельных участков на дату оценки соответствует состоянию.

Прочие допущения и ограничительные условия указаны по тексту настоящего Отчета.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями следующих стандартов, регламентирующих практику профессиональной оценки:

- Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Специальные стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

Использование вышеперечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации по состоянию на дату оценки и дату составления настоящего Отчета, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[5].

Настоящая работа также была выполнена в соответствии с базовыми положениями стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Саморегулируемой организацией оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков», членом которой является оценщик Исполнителя настоящей оценки.

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами установленных Саморегулируемой организацией оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков» в части, не противоречащей действующим на дату составления Отчета редакциям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

[5] С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложениях к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписки ЕГРН об объектах недвижимости от 02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132967429;
- Выписки ЕГРН об объектах недвижимости от 02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132962601;
- Копия искового заявления Исх. № 504-25 от 25.07.2025 в Солнечногорский суд;
- Копия искового заявления Исх. № 503-25 от 25.07.2025 в Химкинский суд;
- Копия отказа ГЕОСЕРВИС ЗУ 126.10;
- Копия отказа ГЕОСЕРВИС ЗУ 812.10;
- Решение Арбитражного суда Московской области от 10.04.2026г. Дело А41-112365/2025;
- Решение Солнечногорского городского суда Московской области от 14.05.2026г. Дело №2-392/2026;
- Справка об отсутствии доходов от земельных участков Исх. №587-26 от 04.09.2026;
- Прочие документы и информация, указанные по тексту настоящего Отчета.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Настоящий раздел Отчета подготовлен с использованием информации, указанной в разделе 7.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета.

В соответствии с Заданием на оценку (Задание №02/26 от 03.09.2026 г. к Договору № 01-ИРВ от «05» июля 2023 года), оценке подлежат:

Объект оценки, представляющий собой недвижимое имущество – Земельные участки (2 ед.) общей площадью 58 000 кв. м.:

- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:10 площадью 28000 кв.м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля.;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060812:10 площадью 30000 кв.м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки.

В судебном порядке границы земельных участков не установлены.

Объект оценки для целей настоящего Задания: право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» на указанные земельные участки, рассматриваемое с учетом специального допущения о последующем прекращении зарегистрированного права собственности без компенсации и без возникновения у правообладателя каких-либо экономических выгод, имущественных требований или остаточной стоимости, предусмотренного Заданием на оценку.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе по составу, приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 7

Количественные и качественные характеристики объектов оценки для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:10, 50:09:0060812:10

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объектов	Московская область, р-н Солнечногорский
Направление	Северо-Западное
Площадь земельных участков, кв.м	28 000 и 30 000
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участков	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от областного центра	Пятницкое шоссе/Ленинградское
Расстояние от областного центра, км	16-37 (информация по удалении от областного центра определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps))
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Нет
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Таблица 8

Перечень оцениваемых объектов

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:10	28 000	201 320
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:10	30 000	82 800

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Таблица 9

Расположение земельных участков на публичной кадастровой карте

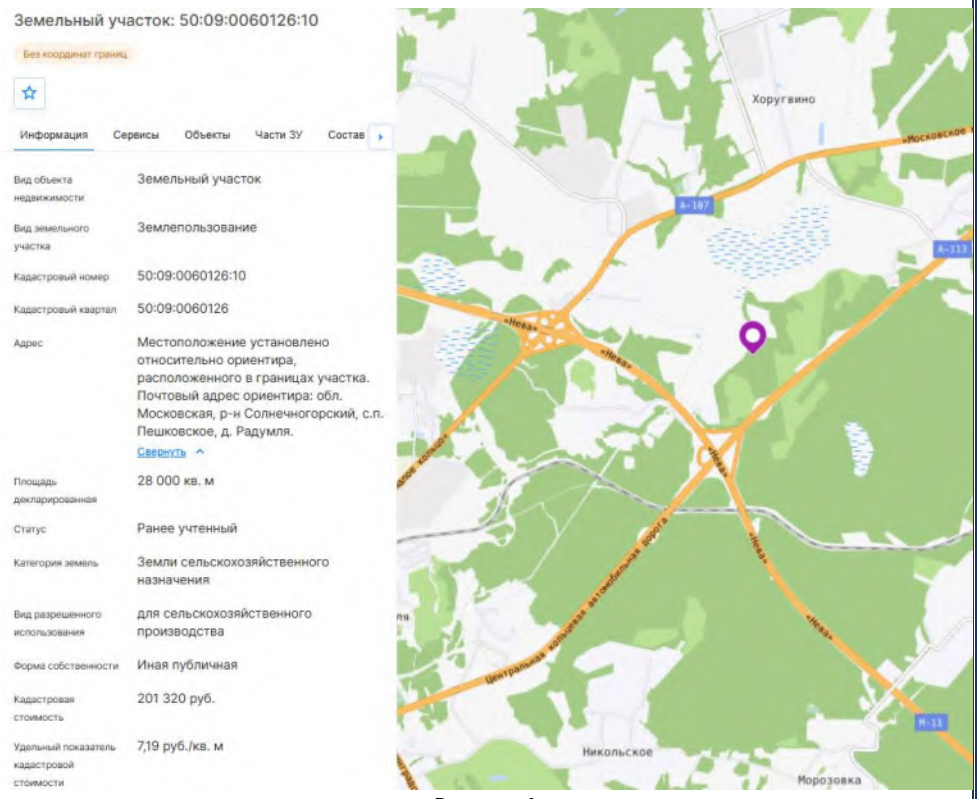
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Кадастровый номер</th><th>Снимок со спутника</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>50:09:0060126:10</td><td>Без координат границ


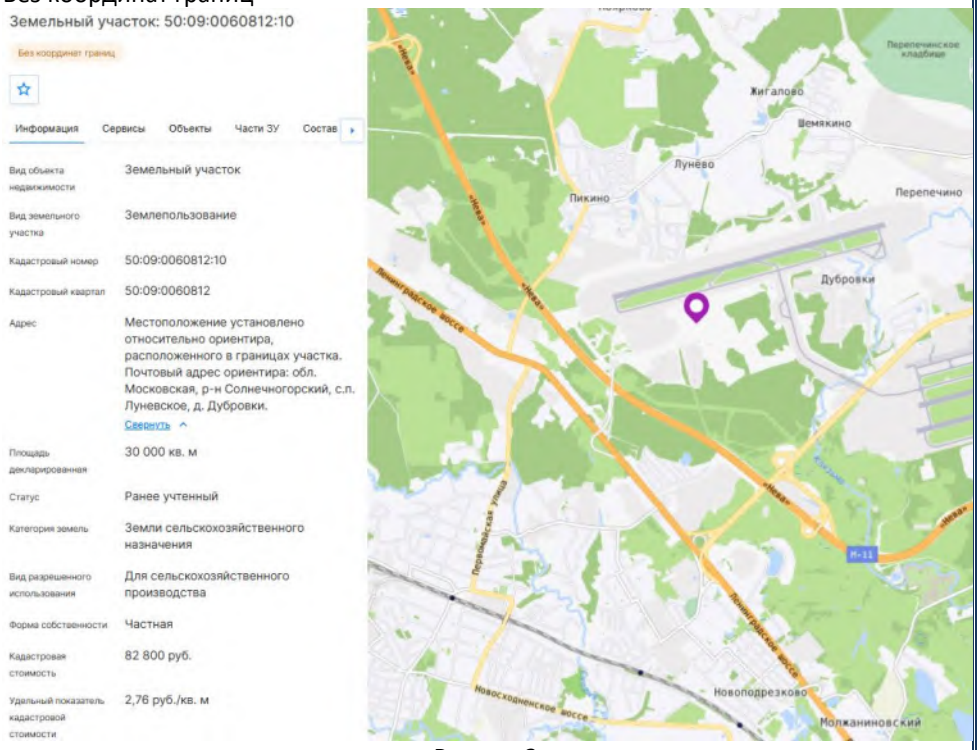
Рисунок 1
Источник: Публичная кадастровая карта</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>50:09:0060812:10</td><td>Без координат границ


Рисунок 2
Источник: Публичная кадастровая карта</td></tr>
</table>

Источник: https://nspd.gov.ru/

7.3. Информация о текущем использовании

На дату оценки земельные участи не застроены и не используются.

7.4. Информация об износе и устареваниях

7.4.1. Физический износ объекта оценки

В соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, поэтому понятие физического износа не применяется к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель и специальных случаев искусственного создания территорий.

7.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки

Функциональный износ (устаревание) – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ (услуг) требованиям современных рыночных стандартов.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью затрат на воспроизводство и стоимостью затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей и лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не выявлено.

7.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки

Учитывая конкретные особенности местоположения объектов оценки, их окружение, функциональное назначение и текущее состояние рынка, Оценщик констатирует об отсутствии признаков экономического (внешнего) устаревания.

Понятие внешнего устаревания к земельным участкам не применяется, так как земельные участки оцениваются с учетом всех обстоятельств рыночной обстановки.

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

Для земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060126:10 и 50:09:0060812:10 не установлены границы.

7.6. Характеристика местоположения объекта оценки

Оценка проводится исходя из допущения, что по итогу новых судебных процессов будут установлены факты, имеющие юридическое значение: право собственности на земельный участок будет признано отсутствующим и сведения о земельном участке будут исключены из ЕГРН. Судебные процессы по данным искам по оценкам юристов Заказчика могут занять 1 год.

Краткая характеристика Московской области[6]

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Площадь территории Московской области составляет 44 329 кв. м.

[6] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область/.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Население

Население Московской области составляет 8 775 735 чел. (на 2025 год), средняя плотность населения — 197,97 чел./км². Доля городского населения – 76,38%. Прирост населения в области идет главным образом за счет увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или поселках городского типа живет большинство населения — свыше 80%.

Административно-территориальное устройство Московской области

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года №11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 28 декабря 2020 года), подразделяется на (по состоянию на лето 2021 года):

- города областного подчинения (52);
- поселки городского типа областного подчинения (3);
- закрытые административно-территориальные образования (5).

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на лето 2021 года):

- городские округа (60)

На рисунке ниже представлено административно-территориальное деление Московской области.

Административно-территориальное деление Московской области



Рисунок 3

Экономика

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2017 году составил 3,8 трлн рублей; наиболее значительные доли в структуре ВРП занимают оптовая и розничная торговля (25 %), обрабатывающая промышленность (20,2 %), операции с недвижимым имуществом (11,9 %), транспорт и связь (8,6 %).

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4,078 млн человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб., 7,3 % населения имело доходы ниже прожиточного минимума.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб.). 88,2 % предприятий в 2018 году находились в частной собственности.

Промышленность

По объему промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырье; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

На территории Московской области насчитывается около сотни объектов, способствующих привлечению инвестиций, из них 4 особых экономических зоны (особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Дубна», особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Исток», особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Ступино Квадрат», особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Кашира»), 59 индустриальных парков, 14 технопарков и 21 промышленная площадка.

Общее количество резидентов индустриальных парков, особых экономических зон, технопарков и промышленных площадок - более 1200 компаний. При этом площадь особых экономических зон и индустриальных парков превышает 5,8 тыс. га, количество рабочих мест - 10,6 тыс. человек с прогнозируемым ростом до 44 тыс. рабочих мест.

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королев — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиховский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулево — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (г. Люберцы, г. Дмитров, г. Балашиха); высококачественные стали (г. Электросталь); оборудование легкой промышленности (основные центры — г. Коломна, г. Климовск, г. Подольск); кабели (г. Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в г. Красноармейске, самолетостроительное производство корпорации МиГ в г. Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в г. Воскресенске и г. Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в г. Красногорске и множество керамических производств. Развита дерево обрабатывающая промышленность (в г. Бронницах, г. Шатуре и др.). В г. Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объемов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (г. Щелково), минеральные удобрения (г. Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (г. Серпухов и г. Клин), пластмассовые изделия (г. Орехово-Зуево), лаки и краски (г. Сергиев Посад, г. Одинцово), фармацевтические изделия (г. Старая Купавна) и т. д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликероводочных изделий с содержанием спирта до 25% область занимает более скромное 12-е место).

Ранее ведущей отраслью являлась легкая промышленность (на нее приходилось свыше 35% валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, легкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в г. Егорьевске, г. Ногинске, г. Орехово-Зуево) и шерстяное (в г. Павловском Посаде, г. Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в г. Ивантеевке, г. Дмитрове).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в г. Дубне, г. Краснознаменске, г. Хотькове; в г. Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объем инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долл. США.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфорные заводы в г. Ликино-Дулеве (Дулевский фарфоровый завод) и г. Вербилках («Фарфор Вербилок»).

Энергетика

Московская энергосистема является частью Объединённой энергосистемы Центра и обслуживает потребителей Москвы и Московской области. Ключевые особенности Московской энергосистемы — жесткая экологическая политика, высокая концентрация генерирующих мощностей на небольшой площади, преобладание в структуре генерирующих мощностей тепловых электростанций (свыше 80%).

Электроэнергию вырабатывают:

- Каширская ГРЭС (1 910 МВт);
- Шатурская ГРЭС (1 500 МВт);
- Дзержинская ТЭЦ №22 (1 300 МВт);
- ТЭЦ №27 (1 060 МВт);
- пиковая Загорская ГАЭС (1 200 МВт);
- пиковая Электрогорская ГРЭС (623 МВт) и другие.

Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт. Несмотря на большие абсолютные показатели производства электроэнергии, область является импортером электроэнергии: производство составляло в 2010 году 30,1 млрд. кВт/ч, потребление значительно его превышало (45,4 млрд кВт/ч); в структуре потребления основными потребителями являются обрабатывающие производства и население.

Газораспределительную систему Московской области эксплуатирует ГУП МО «Мособлгаз»; это же предприятие поставляет природный газ населению; магистральные газопроводы эксплуатирует ООО «Газппром трансгаз Москва». Компания «Газпром межрегионгаз Москва» является основным поставщиком природного газа, на независимых поставщиков приходится не более 15% поставок.

Московская область обладает одной из наиболее развитых в России систем нефтепродуктообеспечения; ежегодно в область ввозится 2,5—3 млн т автомобильного бензина и около 1,5 млн т дизельного топлива. Транспортировкой и реализацией нефтепродуктов в области занимается ОАО «Мостранснефтепродукт» обслуживающий кольцевой нефтепродуктопровод, с помощью которого перераспределяются потоки поступающего с Московского, Рязанского и Нижегородского нефтеперерабатывающих заводов топлива.

Краткая характеристика Солнечногорского района Московской области[7]

Солнечногорский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1957, 1960—1963, 1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

9 января 2019 года на территории муниципального района было образовано новое муниципальное образование городской округ Солнечногорск.

9 апреля 2019 года вместо Солнечногорского района как административно-территориальной единицы области образован город областного подчинения Солнечногорск с административной территорией.

Административный центр — город Солнечногорск, который как город областного подчинения в 1960—2001 гг. не входил в состав района.

Район граничит с городскими округами: Клин, Истра, Красногорск, Химки, Лобня и Дмитровским Московской области, а также с Зеленоградом города Москвы. Площадь территории — 1 085,07 км². Численность населения района составляет 146 375 чел. на 2019 год.

Солнечногорский район с 2001 до 2003 гг. включал 1 город районного подчинения (Солнечногорск), 3 посёлка городского типа (Андреевка, Менделеево, Поварово) и 11 сельских

[7] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечногорский_район

округов: Андреевский, Вертлинский, Искровский, Кировский, Кутузовский, Мошницкий, Обуховский, Пешковский, Подолинский, Пятницкий, Ржавский, Соколовский, Солнечногорский.

С 2003 до 2006 гг. количество сельских округов сократилось до 10, а число пгт увеличилось до 4: Ржавский сельский округ был упразднён, а составлявшие его посёлок Ржавки и деревня Новые Ржавки были объединены в новый пгт (рабочий посёлок) Ржавки.

Город Солнечногорск с 1960 до 2001 гг. как город областного подчинения не входил в состав района.

В Солнечногорский муниципальный район с 1 января 2006 до 9 января 2019 гг. входило 11 муниципальных образований, в том числе 5 городских и 6 сельских поселений. С 9 января 2019 г. городские и сельские поселения были ликвидированы. В границах их территорий были образованы территориальные управления.

Административно-территориальное деление Московской области

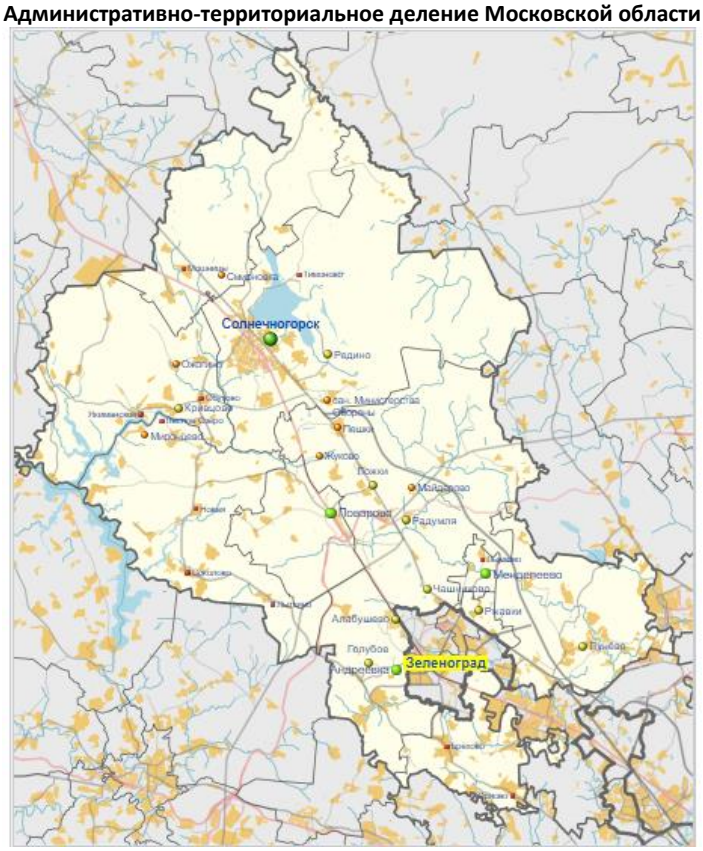


Рисунок 4

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечногорский_район

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

На следующих рисунках показано территориальное расположение объекта оценки.

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Солнечногорского района Московской области в Северо-Западном направлении.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 относительно Областного центра

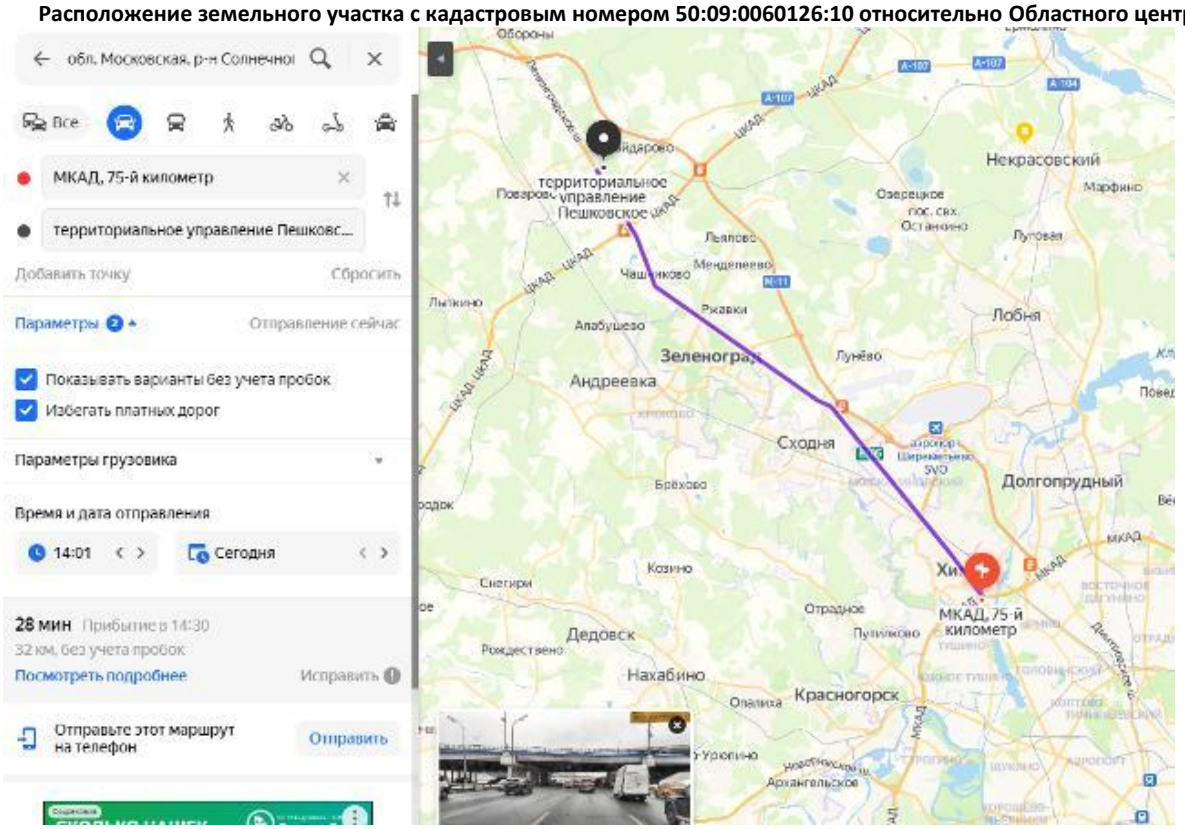


Рисунок 5

Источник: Яндекс карты

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10 относительно Областного центра

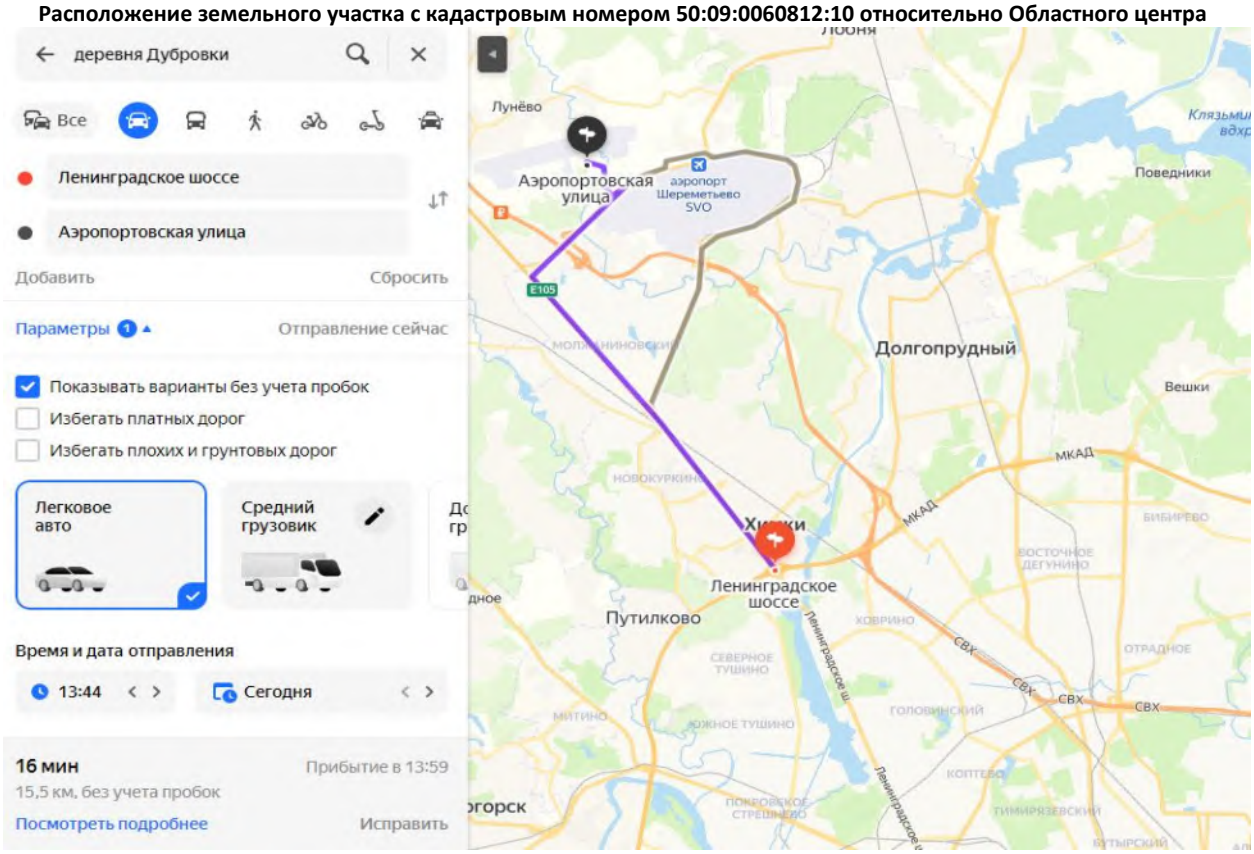


Рисунок 6

Источник: Яндекс карты

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В рамках настоящего раздела Отчета об оценке представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости объекта оценки.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки[8]

Политические обстоятельства детально не рассматривались.

Как правило, в сделке предполагается участие двух российских участников (юридических лиц), каждый из которых вполне владеет информацией о текущей политической ситуации. Иностранные компании, которые могут иметь интерес к сделке, имеют возможность обратиться к профессиональным консультантам (политологам).

Оценка осуществляется в условиях высокой неопределенности в связи с событиями общеполитического характера, развивающимися с 24.02.2022, и последующим введением ряда санкций против России со стороны западных государств. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости объекта оценки. Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

Расчеты выполнены на условиях рынка объекта оценки, сложившихся на дату оценки.

При изменении ситуации на рынке объекта оценки после даты оценки итоговая величина стоимости может существенно измениться.

Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране

Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли (сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект) и перспектив развития объекта оценки.

Обзор подготовлен на основе материалов Министерства экономического развития России «О текущей ситуации в российской экономике. Июнь 2026 года.[9]».

---

[8] Источник информации: Методические разъяснения по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов (https://srosovet.ru/press/news/040322-2/?utm_source=email/).

[9] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2026_goda.html (дата публикации 12.08.2026 г.).

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП ускорился до +1,6% г/г после +0,6% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,6% г/г (оценки скорректированы с учётом предварительных данных Росстата о росте ВВП во 2 квартале 2026 года на +1,3% г/г).

Показатели деловой активности

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Экономическая активность															
ВВП	**0,6**	**1,3**	**1,6**	**0,6**	**1,6**	**-0,2**	**1,9**	**-1,0**	**-1,7**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	**1,0**	**1,3**	**4,9**
Сельское хозяйство	**-0,8**	**-1,5**	**-2,9**	**-0,2**	**-0,5**	**0,2**	**-0,5**	**0,4**	**1,1**	**4,9**	**12,0**	**3,8**	**1,4**	**0,6**	**-3,3**
Строительство	**-5,0**	**-1,6**	**3,5**	**-4,4**	**-5,0**	**-10,0**	**-1,9**	**-14,0**	**-16,0**	**2,5**	**2,3**	**1,3**	**1,9**	**5,8**	**3,8**
Оптовая торговля	**1,0**	**2,4**	**2,7**	**2,1**	**2,3**	**-0,5**	**8,0**	**-1,7**	**-9,1**	**-3,0**	**-2,4**	**-2,7**	**-4,4**	**-2,6**	**6,3**
Суммарный оборот	**4,8**	**6,0**	**6,0**	**6,4**	**5,7**	**3,6**	**5,7**	**2,4**	**2,4**	**4,2**	**5,3**	**4,6**	**3,6**	**3,2**	**7,1**
Розничная торговля	5,4	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7
Платные услуги населению	2,6	2,4	1,7	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1	4,3
Общественное питание	6,4	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9
Грузооборот транспорта	**-0,6**	**2,5**	**1,9**	**2,1**	**3,4**	**-3,6**	**-2,9**	**-1,8**	**-6,0**	**-0,7**	**-0,4**	**-1,6**	**0,7**	**-1,3**	**0,5**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	6,8	5,1	6,1	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7	-2,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	**-14,3**	-	-	-	**-2,3**	**-5,3**	**-4,3**	**-1,0**	**6,5**	**8,4**
Промышленное производство	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-1,9	-2,4	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5
Обрабатывающие производства	0,7	2,0	2,6	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1
Индекс потребительских цен	**5,8**	**5,6**	**6,0/5,9[1]**	**5,3**	**5,6**	**5,9**	**5,9**	**5,9**	**6,0**	**5,6**	**6,6**	**8,3**	**9,8**	**10,1**	**9,5**
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,1	8,5	10,5	9,4	5,5	-3,9	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1
Добыча полезных ископаемых	-2,8	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,2	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9	17,7
Обрабатывающие производства	1,6	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,5	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2

Рисунок 7

Источник информации: Росстат, расчёты Минэкономразвития России.

Объём строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).

Положительная динамика объёмов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объёмы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).

Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г в мае, автомобильного – +5,7% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).

В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

Объём платных услуг населению в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года).

Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г).

Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г).

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июне внёс машиностроительный комплекс, темпы роста которого выросли до +17,0% г/г после +8,0% г/г месяцем ранее.

Драйвером роста по комплексу продолжает выступать отрасль транспортного машиностроения, где темпы сохраняются двузначными: +38,0% г/г после +24,7% г/г в мае. Нарастили темпы выпуска в июне также отрасли по производству компьютерной и электронной техники (+14,0% г/г после 0,0% г/г в мае) и производству электрического оборудования (+7,7% г/г после -4,8% г/г в мае).

Кроме того, второй месяц подряд автопроизводство вносит сильный вклад в рост выпуска машиностроения – в июне +28,4% г/г после +18,1% г/г месяцем ранее.

В целом по машиностроению за 1 полугодие 2026 года выпуск увеличился на +9,2% г/г.

Выпуск химического комплекса в июне увеличился на +2,8% г/г после +3,8% г/г в мае.

Основной вклад в прирост выпуска по комплексу обеспечивает фармацевтическая отрасль, темпы роста которой в июне составили +12,3% г/г после +22,2% г/г в мае. Также производство резиновых и пластмассовых изделий увеличило выпуск продукции на +3,8% г/г после +4,8% г/г месяцем ранее.

В целом по химическому комплексу за 1 полугодие 2026 года выпуск вырос на +1,7% г/г.

В июне пищевая промышленность показала рост производства на +1,8% г/г после +1,3% г/г в мае.

Все подотрасли комплекса в июне показали положительную динамику: в производстве пищевых продуктов рост составил +1,8% г/г после +1,9% г/г в прошлом месяце, а производство напитков – +1,5% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее.

По итогам 1 полугодия 2026 года выпуск пищевой промышленности в целом вырос на +0,7% г/г.

Рост выпуска металлургического комплекса в июне был на уровне +1,6% г/г после -3,8% г/г в мае. В целом по комплексу за 1 полугодие 2026 года динамика выпуска составила -3,6% г/г.

Темпы выпуска добывающего сектора в июне составили -2,4% г/г после -2,7% г/г месяцем ранее.

При этом отмечался рост в добыче угля (+7,4% г/г после +6,3% г/г), в добыче металлических руд (+1,5% г/г после +4,2% г/г), а также в добыче прочих полезных ископаемых (+7,5 г/г после -1,8% г/г).

По итогам 1 полугодия 2026 года в целом динамика выпуска в добывающем секторе составила -0,5% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,9% г/г).

Показатели промышленного производства

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Промышленное производство	**0,4**	**0,6**	**0,6**	**-0,7**	**1,9**	**0,3**	**2,3**	**-0,9**	**-0,8**	**1,3**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**
Добыча полезных ископаемых	**-0,5**	**-1,9**	**-2,4**	**-2,7**	**-0,4**	**0,8**	**1,0**	**0,9**	**0,5**	**-1,6**	**-0,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**	**-0,5**
добыча угля	-0,4	4,7	7,4	6,3	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0
добыча металлических руд	2,6	3,8	1,5	4,2	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	0,9	7,5	-1,8	-1,9	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,2	0,7	3,6	-4,7	3,4	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3
Обрабатывающие производства	**0,7**	**2,0**	**2,6**	**0,5**	**3,1**	**-0,7**	**3,0**	**-2,8**	**-3,0**	**3,6**	**4,3**	**2,5**	**3,6**	**3,9**	**9,1**
пищевая промышленность	**0,7**	**1,6**	**1,8**	**1,3**	**1,4**	**-0,2**	**3,1**	**-1,0**	**-3,0**	**-0,5**	**0,2**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**	**5,0**
в т.ч.															
пищевые продукты	1,3	1,8	1,8	1,9	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2
напитки	-2,2	-0,2	1,5	-0,4	-1,8	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1
табачные изделия	-1,7	2,2	3,2	-4,8	8,8	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4
лёгкая промышленность	**-3,2**	**1,8**	**4,1**	**-0,1**	**1,4**	**-8,2**	**-3,0**	**-9,4**	**-13,1**	**-3,5**	**-2,8**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**	**10,2**
в т.ч.															
текстильные изделия	0,3	2,1	2,2	2,5	1,7	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0
одежда	-6,3	1,1	4,4	-1,1	0,1	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0
кожа и изделия из неё	0,4	3,5	7,4	-2,3	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5
деревообрабатывающий комплекс	**-7,3**	**-4,8**	**-3,6**	**-5,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,8**	**-8,9**	**-14,4**	**-5,1**	**-8,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**	**4,3**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	0,2	1,0	1,6	-1,8	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0
бумага и бумажные изделия	-8,9	-7,5	-6,9	-7,7	-7,8	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,5	-7,7	-3,9	-12,5	-6,6	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	**-7,7**	**-14,8**	**-21,7**	**-13,5**	**-9,2**	**-0,5**	**0,8**	**-1,8**	**-0,6**	**-0,4**	**-0,2**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**
химический комплекс	**1,7**	**2,8**	**2,8**	**3,8**	**1,9**	**0,4**	**1,9**	**0,5**	**-1,5**	**0,5**	**-0,2**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**	**6,5**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,5	-1,3	0,0	-1,4	-2,4	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	16,5	12,3	22,2	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	4,3	3,8	4,8	4,4	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-6,3**	**-2,7**	**0,1**	**-4,5**	**-4,1**	**-10,9**	**-7,5**	**-12,3**	**-13,9**	**-8,3**	**-7,4**	**-9,5**	**-8,3**	**-7,8**	**6,8**

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
металлургический комплекс	**-3,6**	**-0,6**	**1,6**	**-3,8**	**0,9**	**-7,2**	**-5,5**	**-9,9**	**-6,4**	**2,8**	**6,3**	**-0,9**	**2,0**	**4,5**	**6,3**
в т.ч.															
металлургия	-9,3	-8,6	-3,4	-12,8	-9,2	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5
готовые металлические изделия	8,8	17,0	12,7	15,8	23,0	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4
машиностроительный комплекс	**9,2**	**12,7**	**17,0**	**8,0**	**14,7**	**5,4**	**11,7**	**1,5**	**1,8**	**7,7**	**3,2**	**9,3**	**7,8**	**13,7**	**19,8**
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	4,3	3,6	14,0	0,0	-3,3	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4
электрооборудование	-2,5	1,6	7,7	-4,8	1,5	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	-2,5	-9,0	-1,8	4,2	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	1,4	13,8	28,4	18,1	-1,8	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5
прочие транспортные средства и оборудование	32,6	38,8	38,0	24,7	57,4	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8
прочие производства	**-0,3**	**1,8**	**8,8**	**1,7**	**-5,0**	**-2,4**	**-1,4**	**-1,5**	**-4,4**	**-1,9**	**-4,3**	**-1,2**	**-2,3**	**2,3**	**13,2**
в т.ч.															
мебель	1,3	6,9	12,0	10,4	-0,6	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3
прочие готовые изделия	2,7	3,2	7,0	0,5	2,1	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,3	0,2	8,4	-0,1	-7,6	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**1,9**	**-0,8**	**-1,4**	**-2,2**	**0,9**	**3,8**	**0,1**	**3,6**	**7,5**	**-1,6**	**-1,0**	**0,1**	**0,1**	**-4,5**	**2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-2,5**	**-1,3**	**-1,2**	**-3,4**	**0,9**	**-3,8**	**-2,4**	**-2,1**	**-7,0**	**-4,3**	**-4,5**	**-4,6**	**-5,0**	**-3,2**	**4,1**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рисунок 8

Источник информации: Росстат, расчёты Минэкономразвития России.

Рынок труда

На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года).

Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г после +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% г/г в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года).

Показатели рынка труда

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2[2]	-	-	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7
Номинальная заработная плата															
рублей	108 123[2]	-	-	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3[2]	-	-	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
млн чел.	76,3	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8
млн чел.	74,6	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2
млн чел. (SA)	74,8	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,7	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5
SA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В июне 2026 г / по состоянию на 27 июля 2026 г.
[2] В январе-мае 2026 г.

Рисунок 9

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

При анализе рынка объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели.

В общем случае, по мнению аналитиков Vesco Consulting, на земельном рынке Московского региона[10] можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:
   - земли сельскохозяйственного назначения;
   - земли населенных пунктов;
   - земли промышленности и иного назначения;
   - земли особо охраняемых территорий;
   - земли лесного фонда;
   - земли водного фонда;
   - земли запаса.

2. Целевого назначения земель:
   - под индивидуальное жилищное строительство;
   - под коттеджное строительство;
   - под загородные дома и резиденции;
   - под садово-огородническое хозяйство;
   - под фермерское хозяйство;

[10] Источник информации: с использованием материалов Интернет-ресурса http://www.rview.ru/segment.html/. Оценщик приходит к выводу, что сегментирование земельного рынка Московского региона может быть применимо и к территории Новой Москвы.

- под административно-производственные цели;
- прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:
- собственность;
- аренда;
- постоянное бессрочное пользование;
- владение.

4. Престижности направления:
- наиболее престижные – Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

5. Расстояние от МКАД:
- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:
- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости лесного массива;
- в непосредственной близости от промышленного предприятия;
- другое окружение.

7. Размера земельного участка:
- менее 0,1 га;
- от 0,1 до 0,5 га;
- от 0,5 до 1 га;
- от 1 до 3 га;
- большие участки свыше 3 га.

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
- газоснабжение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.

Категория земель, в первую очередь, отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу Российской Федерации допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя

земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости, вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. Однако если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Московском регионе существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, – это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до г. Москвы составляло радиус в 20-40 км от МКАД. Другое дело приобретение земельного надела для коммерческих целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления и окружения земли, данный фактор играет ключевую роль для земель для личного пользования.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. И здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия – 15-25%;
- газоснабжение – 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

В таблице ниже представлен анализ объекта оценки по критериям, представленным выше.

Таблица 10

Анализ объекта оценки по критериям, определяющим сегмент рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Наименование критерия	Описание критерия применительно к объекту оценки
Категория земельных участков	Земельные участки сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение земельных участков	Для сельскохозяйственного производства
Вид права пользования земельными участками	Общая долевая собственность
Направления	Ленинградское направление
Расстояние от МКАД	15-37 км от МКАД-
Местоположение и окружение	Земельные участки сельскохозяйственного назначения
Размер земельных участков	Земельные участки объекта оценки относятся к большим земельным участкам
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	На территории объектов оценки отсутствуют подведенные и подключенные коммуникации (проходят по границе)

Источник: анализ Оценщика

На основании проведенного анализа объект оценки принадлежит к рынку земельных участков Московского региона (категория: земли сельскохозяйственного производства, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства).

В последующих разделах настоящего Отчета приводится анализ рынка из того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

8.3. Анализ рынка земельных участков Московской области[11]

Изменения на рынке земельных участок Подмосковья[12]

В рамках заседания Мособлдумы был принят закон, направленный на развитие аграрного сектора и сохранение сельскохозяйственных земель. Это – важный ресурс, который обеспечивает продовольственную безопасность, сообщает пресс-служба Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области.

«Проект закона направлен на предотвращение их дальнейшего сокращения и закрепляет принцип охраны земли как средства производства в сельском хозяйстве. Так, с 1 марта 2026 года решения о переводе сельхозземель принимаются в соответствии с законом Московской области. Для перевода угодий требуется заключение Минсельхоза России, при включении земель в границы населенных пунктов проекты генеральных планов также согласуются с Минсельхозом России. Дополнительно с 1 января 2027 года вводится полный запрет на перевод особо ценных сельхозугодий», - отметил министр сельского хозяйства и продовольствия Московской области Сергей Двойных.

В Минсельхозе Подмосковья уточнили, что принятые меры позволят сохранить земли, укрепляя аграрный потенциал региона, и обеспечивать стабильное производство продукции растениеводства и животноводства. Также в Подмосковье продолжается работа по вводу в сельскохозяйственный оборот ранее неиспользуемых земель. Так, с начала 2025 года сельхозтоваропроизводители освоили более 7 тысяч гектаров залежных земель, распределенных по 26 городским и муниципальным округам.

С1 марта 2026 года вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2025 № 295-ФЗ, в котором впервые закреплено понятие и систематизировано правовое регулирование видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков, а также порядок их использования. Новый закон закрепил за правообладателем право на использование своего земельного участка в соответствии с установленным ВРИ без получения дополнительных разрешений и согласований. Об этом сообщили в пресс-службе Росреестра.

Под ВРИ понимается деятельность, которую допускается осуществлять на земельном участке, а также над и под его поверхностью с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации. Виды использования подразделяются на основные, вспомогательные и условно разрешенные. В отношении земельного участка могут быть установлены как один, так и несколько основных или вспомогательных ВРИ. Их перечень утвержден Росреестром в классификаторе.

При этом в качестве обязательного условия надлежащего использования земельного участка, на котором расположены здания или сооружения, 295-ФЗ предусматривает соответствие разрешенного использования (назначения) зданий или сооружений и ВРИ земельных участков. Исключением, когда земельные участки могут использоваться независимо от установленных ВРИ, являются возведение некапитальных строений (включая ограждения, бытовки, навесы); складирование строительных и иных материалов; размещение пунктов государственной геодезической, нивелирной или гравиметрической сети.

«Новый закон предусматривает расширенный, по сравнению с предшествующими нормами, перечень документов-оснований для установления вида разрешенного использования земельного участка. Ранее виды устанавливались только в соответствии с градостроительными регламентами,

---

[11] Источник информации: https://dairynews.ru/news/zemlya-v-podmoskove-mogla-by-stat-bolee-interesnoy.html?ysclid=mf27cv111n340402118, https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/svobodnye-zemelnye-uchastki-dlya-selskokhozyaistvennoi-deyatelnosti-podmoskovya-nanesli-na-kartu/, https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov/, https://vc.ru/avito/534760-issledovanie-avito-nedvizhimosti-za-god-spros-na-zemelnye-uchastki-v-rossii-vyros-na-4/.

[12] Источник информации: https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/podmoskove-ogranichivaet-perevod-selkhozzemel-v-drugie-kategorii-i-zakreplyaet-novye-pravila/; https://icmos.ru/news/moskovskii-rosreestr-razyasnil-o-vidax-razresennogo-ispolzovaniya-zemelnyx-ucastkov/.

что не учитывало всю совокупность обстоятельств, от которых зависит установление ВРИ, а именно: принадлежность земельного участка к определенной категории земель, его нахождение в границах определенных зон, а также цели его дальнейшего использования. Таким образом, нововведения позволят учесть все необходимые факторы для корректного установления вида разрешенного использования участка», — отметил Александр Левченков, заместитель руководителя Управления Росреестра по Москве.

С 1 марта 2026 года по 295-ФЗ перечень документов-оснований включает:

- градостроительные регламенты — для земельных участков, расположенных в границах территориальных зон, образованных в населенных пунктах в соответствии с принятыми в них правилами землепользования и застройки;
- лесохозяйственные регламенты — для земельных участков, распложенных в границах лесничеств, образованных на землях лесного фонда;
- положение об особо охраняемой природной территории — для земельных участков, расположенных в границах особо охраняемой природной территории;
- федеральный закон — для земельных участков сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, расположенных в границах СНТ;
- документация по планировке территории (проект планировки или проект межевания территории) — для земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции линейных объектов;
- решения уполномоченных органов исполнительной власти РФ — для земельных участков, планируемых для использования в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В отношении образуемых земельных участков ВРИ определяется с учетом имеющихся на этот момент обстоятельств, например:

- для земельного участка, образуемого под существующим зданием, надлежащим считается ВРИ, соответствующий разрешенному использованию или назначению такого здания;
- для земельных участков, образуемых при разделе, объединении, перераспределении или выделе из иных земельных участков, надлежащими считаются ВРИ исходных земельных участков.

При этом по 295-ФЗ впервые предусматриваются случаи и условия объединения или перераспределения земельных участков с различными ВРИ, например, при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Предложения на рынке земельных участков Подмосковья

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья. Но в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным специалистов рынка, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной. По оценке специалистов рынка, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене 10 000 долл. США за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Коммерческие условия на рынке земли

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%. Много владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений. Сейчас некоторые из тех владельцев, с кем велись переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого.

Впрочем, специалисты рынка считают, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным специалистов рынка, уже идут по 10 000–20 000 долл. США за сотку, на Николиной Горе – от 25 000 долл. США сотка. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

В сегменте участков сельхозназначения за последние годы стоимость по России выросла на 28%. Таким образом на «Авито Недвижимости» в среднем по России цена подобных участков составила 449 000 руб.

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Специалисты рынка считают, что земля продолжит дешеветь.

Спрос на рынке земли

В сегменте участков сельхозназначения за год спрос по России вырос на 11%.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. С каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удается изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской

и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве.

По словам специалиста рынка, два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Однако, интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальный. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи. Участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому компания RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю. Например, сейчас она работает над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Тем не менее интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса есть. Компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

По данным аналитиков, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, но, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями. Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов.

И «несистемных» покупателей, по словам эксперта, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конноспортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит.

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка встрепенулись, интерес к участкам под

коттеджные поселки уже выше, чем 1,5−2 года назад. Появились клиенты, которые рассматривают участки по 20−25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

По словам специалиста рынка, в январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу. Это объясняется тем, что инвестиции достаточно серьезные, от 50 млн руб.

Некоторые лендлорды сейчас предприняли попытки заняться девелопментом и зовут риэлторов в консультанты. Так вместо того, чтобы содействовать в продажах, риелторы уже в роли консалтеров совместно разрабатываем с ними концепции проектов. Профессиональные игроки готовятся к оживлению загородного рынка, ведь в последние годы «не с кем было работать».

Спрос на землю, в том числе под застройку поселками, вряд ли вырастет и после пандемии. Рынок все еще затоварен – несколько лет будут торговаться предложения, которые есть в наличии.

Вывод

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. Бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

В основном предложение на рынке земли представлено участками сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства). По данным специалистов рынка, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

Цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство стоят в среднем от 30 000 руб. за сотку до 25 000 долл. США сотка. На стоимость участка оказывает существенное влияние местоположение (направление и удаленность от МКАД) и площадь участка.

Сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.). Земли промышленного назначения стоят от 70 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от местоположения (направление и удаленность от МКАД) и площади.

Некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве.

Два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки.

Компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. В разгар пандемии продажи участков промышленного назначения остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше.

8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Обзор рынка земельных участков является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа

цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки при его фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов его использования.

Сравнивая земельные участки, необходимо определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Решение этой задачи облегчается пониманием того, что к одному сегменту рынка относятся объекты, для которых одинаковым является состав ценообразующих факторов и ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Сегмент рынка земельных участков во многом (но не во всем) определяется категорий земель и видом разрешенного использования (ВРИ). При этом вид разрешенного использования в пределах категории земель относительно просто может быть изменен по желанию собственника. Но и в пределах одного ВРИ, например, под торговую функцию, могут быть несколько рыночных сегментов – торговля вдоль улиц (стрит-ритейл), форматы «универсам», «макси» и «мега», ценообразование для которых существенно отличается друг от друга. Есть противоположные примеры, когда одному сегменту рынка принадлежат земельные участки с разными ВРИ и даже категориями по принятой их классификации.

В пределах выбранного сегмента обычно рассматриваются следующие присущие земле ценообразующие факторы:

1. Передаваемые права.
2. Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и т.п.).
3. Наличие документов (ГПЗУ, ПЗЗ), определяющих функции и параметры возможной застройки, и/или разрешения на строительство (согласованного проекта застройки).
4. Местоположение (как составной фактор).
5. Обеспеченность инженерными коммуникациями/возможность обеспечения (наличие согласованных или оплаченных ТУ на подключение).
6. Площадь участка (эффект масштаба).
7. Нетипичная форма участка (может влиять на параметры застройки).
8. Выраженный рельеф (плоский участок может стоить дороже аналогичного с существенным уклоном).
9. Обустройство участка (ограждение) и ближайшего окружения (асфальтирование подъездов, освещение, озеленение и т.п.).
10. Транспортная доступность участка.
11. Развитость социальной инфраструктуры района расположения.

Площадь участков обычно указывается в сотках (типично для участков ИЖС и дачного строительства), квадратных метрах (для коммерческой недвижимости и многоэтажного строительства) или гектарах (для с/х и производственного назначения). Наиболее часто встречающейся единицей сравнения является цена в рублях за 1 кв. м и сотку площади земельного участка.

Основные характеристики предлагаемых к продаже земельных участков с указанием источников информации (выборка доступных Оценщику на дату оценки предложений по земельным участкам) приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- направление – Ленинградское,
- удаленность от МКАД – в интервале 10-70 км;
- тип объекта – земельные участки под сельскохозяйственное производство;
- вид договора – договор купли-продажи;
- источник – Сайты и базы объявлений об аренде и продаже недвижимости https://www.avito.ru/, https://move.ru/ и др.

Таблица 11

Характеристика объектов-аналогов, возможных к использованию при определении справедливой и рыночной стоимости земельных участков в рамках рыночного (сравнительного) подхода для земельных участков сельскохозяйственного использования в Солнечногорском городском округе

№ п/п	Местоположение	Направление/ шоссе	Передаваемые права	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник информации
1	Московская обл., г.о. Солнечногорск, территориальное управление Смирновское	Северо-Западное/Рогачёвское шоссе	Собственность	51	435	3 000 000	6 897	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_435_ga_snt_dnp_2901996160
2	Московская область, Солнечногорск городской округ, Тепловик садовое товарищество	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	68	268	2 000 000	7 463	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/318464441/
3	Московская обл., г.о. Клин, д. Покровка	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	55	264	3 900 000	14 773	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_264_ga_snt_dnp_4604128440?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Московская область, Солнечногорск городской округ, Книга садовое товарищество, 147А	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	55	262	2 500 000	9 542	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/319066104/
5	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	59	290	2 100 000	7 241	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/248053971/
6	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Сергеевка	Северо-Западное/Рогачёвское шоссе	Собственность	51	230	2 530 000	11 000	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_7888298494?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuYkNkZERqczlZZ0VsbG83Ijt9-Y5lVj8AAAA
7	Московская обл., Солнечногорский р-н д. Ростовцево	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	42	908	5 901 220	6 499	https://move.ru/objects/rostovcevo_6865383928/
8	Московская область, Солнечногорск городской округ, Головково деревня	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	55	587,57	6 500 000	11 063	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/303945148/
Минимальное значение цены предложения, руб./сот.				6 499				
Среднее значение цены предложения, руб./ сот.				9 310				
Максимальное значение цены предложения, руб./ сот.				14 773				

Источник: открытые источники информации приведены в таблице

Диапазон цен на объекты сельскохозяйственного назначения, предлагаемые к продаже, в Солнечногорском городском округе варьируется от 6 499 до 14 773 руб./сот., в зависимости от расположения, наличия коммуникаций, общей площади и других факторов. В результате проведенного анализа сделаны следующие выводы:

- Цены предложений на объекты для сельскохозяйственного назначения находятся в диапазоне в Солнечногорском городском округе от 6 499 до 14 773 руб./сот.,
- Средняя стоимость 1 сот. земельных участков составляет в Солнечногорском городском округе 9 310 руб.
- Срок экспозиции земельных участков под сельскохозяйственное производство составляет в среднем около 16 месяцев в зависимости от площади, района расположения, окружения, обеспеченности коммуникациями и прочих факторов.
- В большинстве случаев собственники земельных участков готовы вести переговоры относительно цены предложения и снижать цену.

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- местоположение (направление);
- тип объекта недвижимости, его назначение;
- актуальность предложения на дату оценки.

На основании анализа графика, представленного выше, можно сделать вывод, что удельные показатели цен предложения земельных участков исследуемой категории отличаются в несколько раз.

8.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на рынке земельных участков для жилой застройки, с приведением интервалов значений этих факторов, представлены в таблице ниже.

Таблица 12

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков в Московской области

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Стоимость права собственности относительно права пользования на условиях аренды, диапазон корректирующих коэффициентов [0,86 (средний); 0,83-0,89 (доверительный интервал)
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Величина корректировки на торг для сельскохозяйственного производства может составлять 25,1%
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная в период между наблюдаемыми ценами сделок и предложений; корректировка на изменении цен на рынке со сроком экспозиции до 24 месяцев [0%]
Вид разрешенного использования	Вид разрешенного использования значительно влияет на стоимость земельного участка
Местоположение (удаленность от МКАД)	Корректировка вводится на основании типа населенного пункта, в котором расположен земельный участок, корректировка составляет от 0% до 56% при сравнении областного центра и мелких населенных пунктов
Местоположение (направление/шоссе)	Направление значительно влияет на стоимость земельного участка
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект исследования и объект-аналог. Удельная стоимость земельного участка уменьшается по мере увеличения площади, корректировка может составлять от -26,0% до 35,0%
Подъездные пути	Влияние на стоимость оказывает наличие/отсутствие транспортных подъездных путей к участку

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Межевание участка	Влияние на стоимость больших земельных массивов оказывает межевание под дальнейшую застройку

Источник: справочники оценщика недвижимости, анализ Оценщика

Более подробное описание основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков и обоснование диапазонов их значений приведены в соответствующем разделе расчета стоимости объекта оценки.

8.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта, приведены в таблице ниже.

Таблица 13

Основные характеристики рынка свободных земельных участков в Московской области

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения растут на качественные предложения
Спрос	Спрос вырос на 11% по стране
Предложение	Предложение растет по стране
Объем продаж	Данные носят закрытый характер
Емкость рынка	Данные носят закрытый характер
Ликвидность	Средний срок экспозиции – до 24 месяцев
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Незначительные в течение полугодия, предшествующего дате оценки
Ожидания участников рынка	На рынке Московского региона стагнация продолжится, оживление спроса и положительная динамика цен ожидаются только при начале роста экономики

Источник: анализ Оценщика

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись статистические данные справочников оценщика, а также данные открытых источников. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

8.3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 14

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные	Источники информации
Источники получения данных при применении рыночного (сравнительного) подхода	
Данные об аналогах	Базы недвижимости: Авито (https://www.avito.ru/), ЦИАН (https://cian.ru/)
Корректировка на торг	Справочник оценщика недвижимости-2025 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на удаленность от МКАД	Справочник оценщика недвижимости-2025 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А.

Данные	Источники информации
Корректировка на общую площадь	Справочник оценщика недвижимости-2025 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А.

Источник: указан выше

Основные и релевантные данные, собранные по данным анализа рынка исходя из принципа достаточности, используются Оценщиком в дальнейших расчетах стоимости объекта оценки.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), используемое в настоящем Отчете, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано[13].

Анализ оптимального использования позволяет выявить продуктивный вид использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ НЭИ состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования недвижимости следующим трем критериям:

- быть **юридически разрешенным**, то есть вид и срок предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть **физически возможным**, то есть не иметь ограничений со стороны среды реализации проекта;
- быть **финансово целесообразным**, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

и выборе из вариантов, отвечающих всем указанным критериям, варианта, соответствующего наибольшей продуктивности (стоимости) объекта оценки.

В общем случае, вариант оптимального использования застроенного земельного участка (с существующими улучшениями) может не совпадать с вариантом оптимального использования этого земельного участка, если бы он был свободен от застройки. Особенно ярко это несоответствие проявляется при реновации старой застройки на активных рынках крупных городов. В том случае, если объект недвижимости с существующими улучшениями имеет стоимость меньшую, чем стоимость свободного земельного участка за вычетом расходов на снос существующих улучшений, оптимальным вариантом будет изменение застройки участка. Поэтому необходимо рассматривать два варианта развития объекта недвижимости – с сохранением использования существующих улучшений и с их изменением (ремонт, реконструкция, новое строительство). Для выявления целесообразности изменения существующей застройки проводится:

- анализ земельного участка как незастроенного (условно свободного);
- анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования объекта оценки к тем, которые наиболее разумны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле.

Оценка объекта оценки проводится с учетом специального допущения согласно Заданию на оценку. Оценка проводится исходя из предположения, что в течение 1 (одного) года с даты оценки по результатам судебных процессов зарегистрированное право собственности на земельные участки будет признано отсутствующим, а сведения о них исключены из ЕГРН. При этом прекращение права произойдет без какой-либо компенсации, возмещения, предоставления иного имущества либо возникновения имущественных требований собственника к третьим лицам. До момента прекращения права земельные участки не формируют для собственника экономических выгод от использования или распоряжения. Остаточная стоимость имущественного права после прекращения права собственности принимается равной 0 рублей.

Исходя из вышесказанного, ограничение государственной регистрации перехода права является одним из факторов, характеризующих объект. Решающее значение для итоговой стоимости имеют установленные заданием специальные допущения: отсутствие любых будущих экономических выгод, 100%-ная вероятность прекращения права без компенсации и нулевая остаточная стоимость права после прекращения.

[13] Источник информации: пункт 13 ФСО №7.

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

10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (основные этапы проведения оценки)

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки.

В соответствии с пунктом 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

1. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является 04.09.2026. В случае необходимости использования в расчетах показателей в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по установленному Банком России обменному курсу на дату оценки или другие соответствующие даты.
2. Все расчеты выполнены в табличном редакторе Microsoft Excel с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
3. Допускается приведение в расчетах и таблицах округленных значений расчетных величин.
4. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
5. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

10.3. Инспекция объекта оценки

Датой оценки является 04.09.2026. Осмотр объекта оценки не производился.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.4. Теория оценки

В соответствии с разделом I ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

10.4.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.[14].

В соответствии с пунктом 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В соответствии с ФСО №7 (пункт 24) затратный подход рекомендуется применять:

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы[15]:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (пункт 27 ФСО V).

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

[14] Источник информации: пункт 24 ФСО V.
[15] Источник информации: пункт 26 ФСО V.

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта (пункт 28 ФСО V).

10.4.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[16].

В соответствии с пунктом 22б ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В соответствии с пунктом 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки) (пункт 6 ФСО V).

Согласно ФСО №7 (пункт 22д), в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

[16] Источник информации: пункт 4 ФСО V.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (пункт 22е ФСО №7):

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

Помимо стоимости, сравнительный подход может быть использован для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (пункт 22ж ФСО №7).

10.4.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[17].

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (пункт 23а ФСО №7).

В соответствии с пунктом 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (пункт 23б ФСО №7):

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (пункт 23в ФСО №7);
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой

[17] Источник информации: пункт 11 ФСО V.

их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (пункт 23г ФСО №7);

- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (пункт 23д ФСО №7).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (пункт 13 ФСО V).

10.4.4. Теория оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»[18]

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

Оценка справедливой стоимости осуществляется в отношении какого-либо конкретного актива или обязательства. Поэтому при оценке справедливой стоимости организация должна учитывать характеристики такого актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы данные характеристики при определении цены этого актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

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

(a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

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.

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

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

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

[18] Приложение №40 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 №217н.; https://finotchet.ru/articles/1120/; https://finotchet.ru/articles/100/.

Подходы к оценке:

- затратный подход (соответствует затратному подходу в Российских стандартах оценки): метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
- доходный подход (соответствует доходному подходу в Российских стандартах оценки): методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
- рыночный подход (соответствует сравнительному подходу в Российских стандартах оценки): 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.

В рамках этих подходов существуют методы оценки, которые применяются в зависимости от типа актива (обязательства). Указанные подходы не могут одновременно применяться ко всем активам и обязательствам. При расчете справедливой стоимости актива (обязательства) оценщик может использовать один или несколько подходов в зависимости от характеристики оцениваемого объекта и наличия необходимых и достаточных данных для оценки. Например, если компания определяет справедливую стоимость активов или обязательств, которые котируются на регулируемом рынке, то в данном случае достаточно использовать только один рыночный подход. Если же оценщик производит оценку бизнеса, то будет более правильным использовать несколько подходов. При использовании нескольких подходов полученные результаты, как правило, оцениваются и взвешиваются и рассчитывается разумный диапазон справедливой стоимости. Справедливая стоимость будет представлять собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее репрезентативной в сложившихся обстоятельствах. (МСФО (IFRS) 13, п. 63.)

В таблице ниже представлены основные подходы и методы оценки по МСФО (IFRS) 13.

Таблица 15

Подходы и методы оценки по МСФО (IFRS) 13

Рыночный подход	Доходный подход	Затратный подход
Метод сравнения сопоставимых компаний (guidelinecompanymethod) *в основном используется при оценке финансовых инструментов*	Метод дисконтирования денежных потоков[19] (discountedcashflowmethod) *— наиболее популярный метод в рамках доходного подхода; чаще всего используется при оценке бизнеса*	Метод скорректированных чистых активов (adjustednetsassetsmethod) *может использоваться при оценке бизнеса*
Метод сравнения сопоставимых сделок (comparabletransactionsmethod) *используется при оценке различных активов, котируемых на регулируемом рынке*	Метод освобождения от роялти (relieffromroyaltymethod) *используется при оценке нематериальных активов, например, торговых знаков, патентов*	Метод стоимости замещения (currentreplacementcostmethod) *в основном используется при оценке основных средств*
Метод сравнения прямых продаж (directsalescomparisonmethod) *в основном используется при оценке коммерческой недвижимости*	Метод избыточных прибылей (multi-periodexcessearningsmethod) *используется при оценке гудвилла и нематериальных активов*	

Источник информации: http://finotchet.ru/articles/1120/

10.4.5. Методология оценки земли

Методика определения справедливой и рыночной стоимости права собственности на земельный участок описана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости

[19] Метод прямой капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков, который применяется на стабильном рынке для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию.

земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 №568-р.

На рыночном (сравнительном) подходе основаны метод распределения, метод выделения, метод сравнения прямых продаж.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

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

Метод сравнения прямых продаж

Определение справедливой и рыночной стоимости методом сравнения прямых продаж производится в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение подходящих единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

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

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок. Метод распределения можно рассматривать как разновидность реализации идеи одномерного регрессионного анализа, так как исследуется зависимость от одного влияющего фактора – доли земельного участка в стоимости объекта недвижимости. Метод выделения, в свою очередь, может рассматриваться как разновидность метода количественных корректировок при выборе в качестве аналогов объектов недвижимости – застроенных земельных участков.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- I группа – корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- II группа – корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Окончательное решение о величине справедливой и рыночной стоимости, определенной методом сравнения прямых продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой и рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

10.4.6. Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод так называемого субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В соответствии с пунктом 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

10.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

10.5.1. Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов

Оценщик не счел возможным применять затратный подход к оценке земельных участков как незастроенных, руководствуясь пунктами 4 и 7 ФСО III и принимая во внимание предполагаемое использование результатов оценки и следующие обстоятельства. Земельные участки, за редким исключением, являются невоспроизводимой, нерукотворной недвижимостью и к ним неприменимо понятие затрат на создание (воспроизводство или замещение). Если же исходить из положения пункта 24 ФСО IV, согласно которому «Затратный подход представляет собой совокупность методов…, основанных на определении затрат, *необходимых для воспроизводства или замещения*…», то применительно к земельным участкам затраты на замещение (приобретение) определяются в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

10.5.2. Обоснование применения/отказа от применения рыночного (сравнительного) подхода к оценке и его методов

Рыночный (сравнительный) подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения стоимости его замещения объектом аналогичной полезности. Поскольку методы рыночного (сравнительного) подхода основаны на реальных сделках, в которых достигнут компромисс между ценой покупателя и ценой продавца, на развитом рынке справедливая и рыночная стоимость, определенная в рамках рыночного (сравнительного) подхода, является наилучшей. Поскольку в действительности рынки не являются совершенными, и значительный объем информации о сделках не раскрывается, на практике методы рыночного (сравнительного) подхода иногда дают погрешность в оценке конкретного объекта.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок.

Оценщик, проанализировав различные базы данных (https://www.cian.ru/, https://www.avito.ru/ и др.) выявил незначительное количество достоверных данных о предложениях к сделкам купли-продажи аналогичных земельных участков и в период, предшествующий дате оценки. Объем располагаемых данных позволяет Оценщику рассчитать стоимость объекта оценки методом сравнения прямых продаж. Для реализации метода регрессионного анализа имеющихся в распоряжении Оценщика рыночных данных недостаточно.

Согласно теории оценки по Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», приведенной в разделе 10.3.4, в рамках рыночного (сравнительного) подхода наиболее характерным для оценки коммерческой недвижимости

является метод сравнения прямых продаж. Исходя из вышеизложенного, Оценщик применил метод сравнения прямых продаж для определения справочной справедливой стоимости сопоставимого земельного участка с установленными координатами границ и без рассматриваемого юридического дефекта.

10.5.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов

Пункт 12 ФСО V определяет, что применение доходного подхода возможно и целесообразно, когда учтена способность объекта приносить доход, где значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, а также учтена степень неопределенности будущих доходов, где значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта.

Согласно пункту 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В общем случае, *доходный подход* представляет собой процедуру оценки исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или в результате анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Поскольку оцениваемые земельные участки не предназначены для сдачи в субаренду, и согласно данным Заказчика не приносят дохода, Оценщик считает некорректным использование доходного подхода для определения стоимости оцениваемых объектов. Учитывая данное обстоятельство, Оценщик счел возможным отказаться от применения методов доходного подхода.

10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием рыночного (сравнительного) подхода

Рыночный (сравнительный) подход МСФО (IFRS) 13 определяет как «метод оценки, который использует цены и другие данные, основанные на результатах рыночных сделок, связанных с участием идентичных или сопоставимых активов и обязательств, или группы активов и обязательств (например, бизнес)».

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или сданы в аренду, или, по крайней мере, предложены в продажу и аренду с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном и конкурентном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, рыночный (сравнительный) подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Рыночный (сравнительный) подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (купли-продажи или аренде) или предложениях (к продаже или аренде) объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке представлена единичными сделками, этот подход не обеспечивает надёжных результатов.

Парное сопоставление цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определение величины корректировки на этой базе, в силу известных ошибок (до сотен процентов) таких расчетов, может применяться лишь в совокупности с другими способами определения корректировок.

Таким образом, в настоящей оценке рыночный (сравнительный) подход реализуется методом сравнения прямых продаж с использованием предложений к продаже аналогичных объектов недвижимости[20].

10.6.1. Расчет стоимости земельных участков с использованием рыночного (сравнительного) подхода

10.6.1.1 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 кв. м. при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

10.6.1.2 Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения земельных участков из баз данных по коммерческой недвижимости, в том числе: Авито (https://www.avito.ru/), Циан (https://www.cian.ru/), и др. Общий объем объектов, в той или иной степени схожих с оцениваемым объектом, составил 9 единиц (раздел 8.3.1. настоящего Отчета). Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Для расчета Оценщик выбрал 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

[20] В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

Таблица 16

Краткая характеристика объектов-аналогов
и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах[21]

Характеристики	Объект оценки[22]	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Дата предложения	4 сентября 2026 г.	24 августа 2026 г.	6 июня 2026 г.	3 июня 2026 г.
Источник информации		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_435_ga_snt_dnp_2901996160	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/318464441/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/319066104/
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район	(983) 660-18-51	(931) 666-40-87	966-041-58-66
Направление	Северо-Западное	Московская обл., г.о. Солнечногорск, территориальное управление Смирновское	Московская область, Солнечногорск городской округ, Тепловик садовое товарищество	Московская область, Солнечногорск городской округ, Книга садовое товарищество, 147А
Удаленность от МКАД	32 16	Северо-Западное/Рогачёвское шоссе	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Северо-Западное/Ленинградское шоссе
Категория земли	Для сельскохозяйственного производства	51	68	55
Разрешенное использование	Ведение сельхозпроизводства			
Передаваемые права	Собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Площадь участка, сот.	300 280	Для ведения крестьянского хозяйства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Наличие подъездных путей	Есть	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость предложения, руб.		435	268	262
Стоимость предложения за 1 сот, руб.		Есть	Есть	Есть

Источник: информация уточнялась в процессе телефонных переговоров с представителями продавцов, принт-скрины объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету

10.6.1.3 Введение корректировок

Для расчета величины единицы сравнения для объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- дата предложения;
- финансовые условия и условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- категория/вид разрешенного использования;
- местоположение и удаленность от МКАД;

[21] Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.
[22] Рассматривается с установленными координатами границ и без рассматриваемого юридического дефекта.

- площадь земельного участка.

10.6.1.4 Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между исследуемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость.

Оцениваемый земельный участок, и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на праве собственности. Соответственно, корректировка не вводится.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка не применялась, так как объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется информация из открытых источников, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

Скидка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца.

Скидка на торг определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2025 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 258, таблица 95). Данные источника приведены на рисунке ниже.

Скидка на торг

Таблица 95. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,0%	6,2%	19,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,6%	8,4%	20,9%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,9%	7,3%	20,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,2%	9,4%	25,1%

Рисунок 10

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр 258, таблица 95)

Таким образом, скидка на торг для всех объектов-аналогов составила в размере среднего значения 17,2% со знаком «минус».

Корректировка на категорию и разрешенное использование (назначение) земельного участка

Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги, относятся к категории сельскохозяйственных земель с ВРИ - для сельскохозяйственного производства. Таким образом, они сопоставимы по данному фактору.

Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на удаленность от МКАД

Рассматриваемый 2 земельных участка и объекты-аналоги расположены в Солнечногорском районе Московской области. Однако, имеют разную удаленность от МКАД. Следовательно, для объектов-аналогов необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Величина корректировки на удаленность от МКАД определялась в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2025 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 118, рисунок 23).

Наиболее точно эту зависимость можно описать следующим уравнением для земельных участков:

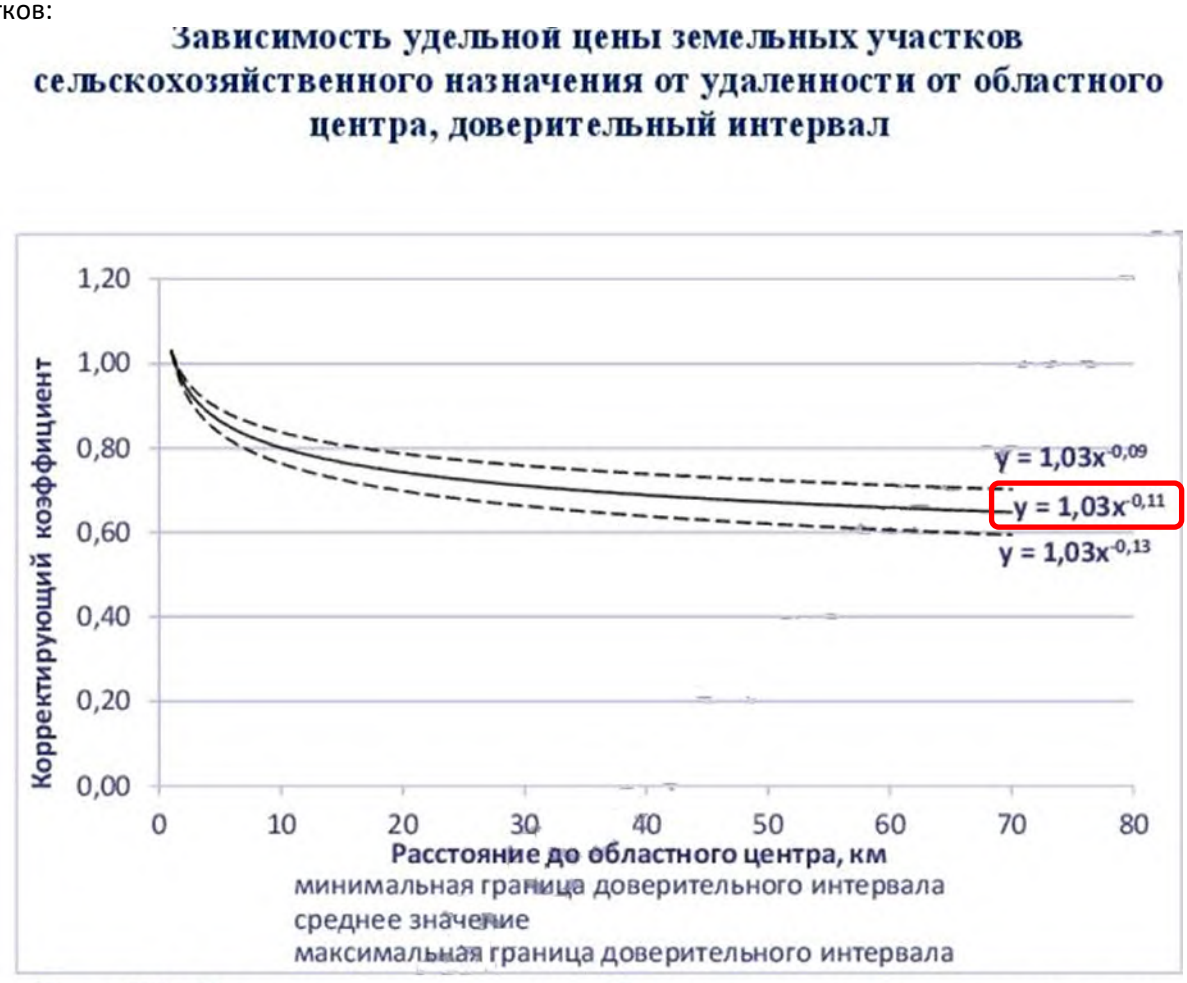


Рис. 23. Зависимость удельной цены земельных участков, классифицируемых как залежь, от удаленности от областного центра, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Рисунок 11

$y=1,03\ x^{-0,011}$

где:

y – относительный показатель стоимости;

x – расстояние до облцентра, км.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = (\frac{ОПС_{ОО}}{ОПС_{ОА}} - 1) \times 100\% ,$$

где:

$K_{П}$ – размер корректировки;

$ОПС_{ОО}$ – относительный показатель стоимости объекта оценки, руб./кв. м;

$ОПС_{ОА}$ – относительный показатель стоимости объекта-аналога, руб./кв. м.

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблице ниже.

Таблица 17

Расчет корректировки на местоположение для участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10

Наименование показателя	Репрезентативный земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД	32	51	68	55
Относительный показатель стоимости	0,704	0,668	0,648	0,663
Корректировка, %		**5,4%**	**8,6%**	**6,2%**

Источник: анализ и расчет Оценщика

Таблица 18

Расчет корректировки на местоположение для участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10

Наименование показателя	Репрезентативный земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД	16	51	68	55
Относительный показатель стоимости	0,759	0,668	0,648	0,663
Корректировка, %		**13,6%**	**17,1%**	**14,5%**

Источник: анализ и расчет Оценщика

Корректировка на площадь

Величина корректировки на площадь определялась в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2025 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 169, рисунок 58). Данные источника приведены на рисунке ниже.

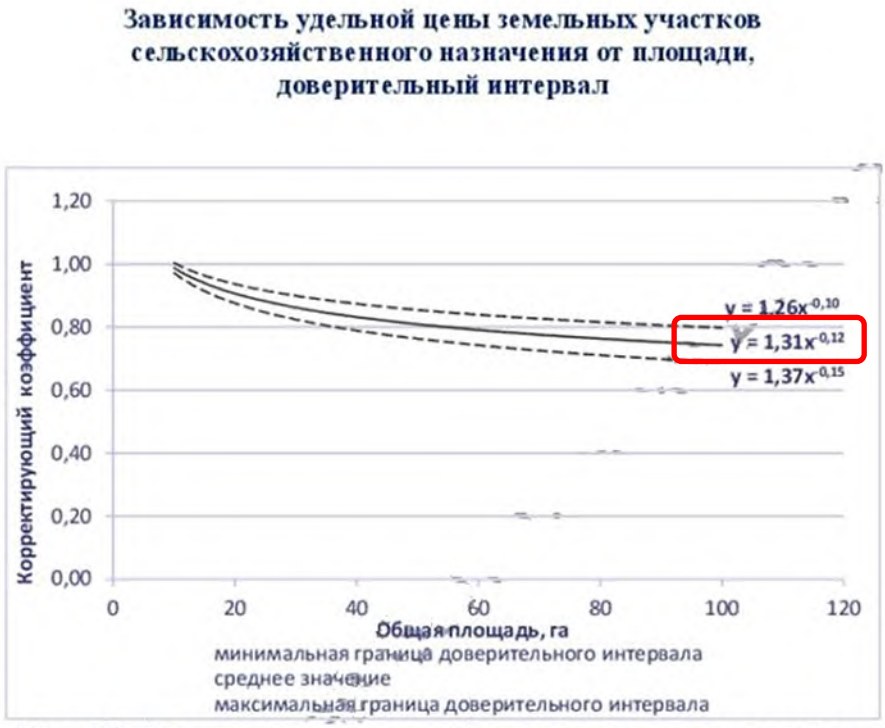


Рис. 58. Зависимость удельной цены земельных участков, классифицируемых как залежь, от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Рисунок 12

Согласно приведенной выше диаграмме, формула имеет следующий вид:

$$C=1{,}31*x^{(-0{,}12)}$$

где:

С – стоимость объекта, руб./м²;

х – площадь, м².

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К_п = \left({С_{оо}}/{С_{оа}} - 1\right) \times 100\%,$$

где:

$К_п$ – размер корректировки на площадь;

$С_{оо}$ – расчетное значение относительной стоимости объекта оценки;

$С_{оа}$ – расчетное значение относительной стоимости объекта-аналога.

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблице ниже.

Таблица 19

Расчет корректировки на местоположение для участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10

Наименование показателя	Репрезентативный земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, м²	280	435	268	262
Расчетное значение относительной стоимости	0,666	0,632	0,670	0,672
Корректировка, %		**5,38%**	**-0,60%**	**-0,89%**

Источник: анализ и расчет Оценщика

Таблица 20

Расчет корректировки на местоположение для участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10

Наименование показателя	Репрезентативный земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, м²	300	435	268	262
Расчетное значение относительной стоимости	0,661	0,632	0,670	0,672
Корректировка, %		**4,59%**	**-1,34%**	**-1,64%**

Источник: анализ и расчет Оценщика

Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

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

где:

SA – сумма корректировок по всем аналогам;

S1…n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(| SA|+1), в результате получаем:

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

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета справедливой и рыночной стоимости объекта исследования в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 21

Расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 методом сравнения продаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./сот.	-	6 897	7 463	9 542
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 897	7 463	9 542
Дата предложения	4 сентября 2026 г.	24 августа 2026 г.	6 июня 2026 г.	3 июня 2026 г.
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	6 897	7 463	9 542
Финансовые условия и условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	6 897	7 463	9 542
Снижение цены в процессе торгов	Справедливая стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-17,2%	-17,2%	-17,2%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	5 711	6 179	7 901
Категория земли/Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для ведения крестьянского хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	5 711	6 179	7 901
Удаленность от МКАД, км	32	51	68	55
Корректировка, %		5,40%	8,60%	6,2%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 019	6 710	8 391
Общая площадь, сот.	280,00	435,00	268,00	262,00
Корректировка, %		5,38%	-0,60%	-0,89%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 343	6 670	8 316
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 343	6 670	8 316
Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 343	6 670	8 316
Весовой коэффициент	1,0000	0,3273	0,3345	0,3382
Справедливая и рыночная стоимость, руб./ сот.	**7 119**			
Справедливая стоимость участка, руб. (округленно)	**1 993 000**			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 22

Расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10 методом сравнения продаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./сот.	-	6 897	7 463	9 542
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 897	7 463	9 542
Дата предложения	4 сентября 2026 г.	24 августа 2026 г.	6 июня 2026 г.	3 июня 2026 г.
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	6 897	7 463	9 542
Финансовые условия и условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	6 897	7 463	9 542
Снижение цены в процессе торгов	Справедливая стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-17,2%	-17,2%	-17,2%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	5 711	6 179	7 901
Категория земли/Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для ведения крестьянского хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	5 711	6 179	7 901
Удаленность от МКАД, км	16	51	68	55
Корректировка, %		13,60%	17,1%	14,5%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 488	7 236	9 047
Общая площадь, сот.	300,00	435,00	268,00	262,00
Корректировка, %		4,59%	-1,34%	-1,64%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 786	7 139	8 899
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 786	7 139	8 899
Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		6 786	7 139	8 899
Весовой коэффициент	1,0000	0,3333	0,3294	0,3373
Справедливая и рыночная стоимость, руб./ сот.	**7 616**			
Справедливая стоимость участка, руб. (округленно)	**2 285 000**			

Источник: расчеты Оценщика

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет 12,14% и 12,15%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Приведенные выше стоимости носят справочный характер: стоимость сопоставимого земельного участка с установленными координатами границ и без рассматриваемого юридического дефекта.

Данные величины не являются итоговым результатом оценки.

10.6.1.5 Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными

Исходя из анализа рынка земельных участков (раздел 8.3.1. настоящего Отчета), диапазон цен предложений 1 сот. *без скидки на торг* составляет 6 499 до 14 773 руб.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 8 аналогов.

Учитывая площадь объекта оценки и его фактические характеристики, полученный результат оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.1. настоящего Отчета).

10.6.1.6 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Согласно специальному допущению в Задании на оценку в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060126:10 и 50:09:0060812:10:

- Одинцовским городским судом Московской области вынесено решение по гражданскому делу № 2-16279/2024 (М-13621/2024) от 19.12.2024 г. об отказе в удовлетворении требования об истребовании документов с целью установления фактических границ местоположения Земельных участков;

- согласно ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отсутствуют сведения о местоположении границ Земельных участков;

- в силу п. 21.1 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка является препятствием для государственной регистрации перехода права по сделке до устранения соответствующей причины;

- Солнечногорским городским судом Московской области вынесено решение от 14.05.2026 г. по делу № 2-5447-2025 (2-392/2026) об отказе в удовлетворении иска Заказчика оценки об установлении границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10.

- Арбитражным судом Московской области вынесено решение от 10.04.2026 г. по делу № А41-112365/2025 об отказе в удовлетворении заявленных требований Заказчика оценки об установлении границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10.

Специальное допущение оценки. Оценка проводится исходя из предположения, что по итогам новых судебных процессов будут установлены факты, имеющие юридическое значение, вследствие которых зарегистрированное право собственности на каждый из земельных участков будет признано отсутствующим, а сведения о земельных участках будут исключены из ЕГРН. Предполагаемый срок завершения соответствующих судебных процессов составляет 1 (один) год с даты оценки.

В рамках указанного специального допущения принимается, что прекращение зарегистрированного права собственности произойдет без выплаты собственнику компенсации, возмещения, выкупной цены, страховой выплаты либо предоставления иного имущества и без возникновения у собственника права требования к Российской Федерации, муниципальному образованию или третьим лицам.

В рамках указанного специального допущения также принимается, что с даты оценки до момента прекращения права земельные участки не способны формировать для собственника

положительные экономические выгоды: доход от использования, аренды, сельскохозяйственной деятельности, предоставления прав пользования, отчуждения, залога либо иных форм распоряжения отсутствует; фактическое использование земельных участков, обеспечивающее получение дохода, не осуществляется.

Остаточная (терминальная) стоимость имущественного права после признания права собственности отсутствующим и исключения сведений о земельных участках из ЕГРН принимается равной 0 (нулю) рублей.

Участники гипотетической сделки предполагаются полностью осведомленными обо всех указанных обстоятельствах, судебных актах, регистрационных ограничениях, специальном допущении о прекращении права без компенсации и отсутствии экономических выгод.

Таким образом, оценка проводится исходя из предположения, что в течение 1 (одного) года с даты оценки по результатам судебных процессов зарегистрированное право собственности на земельные участки будет признано отсутствующим, а сведения о них исключены из ЕГРН. При этом прекращение права произойдет без какой-либо компенсации, возмещения, предоставления иного имущества либо возникновения имущественных требований собственника к третьим лицам. До момента прекращения права земельные участки не формируют для собственника экономических выгод от использования или распоряжения. Остаточная стоимость имущественного права после прекращения права собственности принимается равной 0 рублей. Участники гипотетической сделки предполагаются полностью осведомленными об указанных обстоятельствах и ограничениях.

На основании приведенных выше аргументов и отсутствия любых будущих экономических выгод от оцениваемого имущественного права при установленных специальных допущениях Оценщиком был сделан вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость оцениваемых земельных участков по состоянию на 04.09.2026 округленно составляет (НДС не облагается[23]):

0,00 руб.
(Ноль) рублей.

[23] В соответствии с п.2 ст. 146 Части второй Налогового Кодекса РФ, операции по реализации прав собственности земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

Оценка объекта оценки проводится с учетом специального допущения согласно Заданию на оценку. Оценка проводится исходя из предположения, что в течение 1 (одного) года с даты оценки по результатам судебных процессов зарегистрированное право собственности на земельные участки будет признано отсутствующим, а сведения о них исключены из ЕГРН. При этом прекращение права произойдет без какой-либо компенсации, возмещения, предоставления иного имущества либо возникновения имущественных требований собственника к третьим лицам. До момента прекращения права земельные участки не формируют для собственника экономических выгод от использования или распоряжения. Остаточная стоимость имущественного права после прекращения права собственности принимается равной 0 рублей. Участники гипотетической сделки предполагаются полностью осведомленными об указанных обстоятельствах и ограничениях.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 23

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (без учета специального допущения, справочно)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Результат рыночного (сравнительного) подхода (округленно), руб.	Результат доходного подхода (округленно), руб.	Результат затратного подхода (округленно), руб.
1	Земельный участок	50:09:0060812:10	300,00	2 285 000	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок	50:09:0060126:10	280,00	1 993 000	Не применялся	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

Таблица 24

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (с учетом специального допущения)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Результат рыночного (сравнительного) подхода (округленно), руб.	Результат доходного подхода (округленно), руб.	Результат затратного подхода (округленно), руб.
1	Земельный участок	50:09:0060812:10	300,00	0,00	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок	50:09:0060126:10	280,00	0,00	Не применялся	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка объекта оценки проводится с учетом специального допущения согласно Заданию на оценку. Оценка проводится исходя из предположения, что в течение 1 (одного) года с даты оценки по результатам судебных процессов зарегистрированное право собственности на земельные участки будет признано отсутствующим, а сведения о них исключены из ЕГРН. При этом прекращение права произойдет без какой-либо компенсации, возмещения, предоставления иного имущества либо возникновения имущественных требований собственника к третьим лицам. До момента прекращения права земельные участки не формируют для собственника экономических выгод от использования или распоряжения. Остаточная стоимость имущественного права после прекращения права собственности принимается равной 0 рублей. Участники гипотетической сделки предполагаются полностью осведомленными об указанных обстоятельствах и ограничениях.

На основании приведенных выше аргументов и отсутствия любых будущих экономических выгод от оцениваемого имущественного права при установленных специальных допущениях Оценщиком был сделан вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость оцениваемых земельных участков по состоянию на 04.09.2026 округленно составляет (НДС не облагается[24]):

0,00 руб.

(Ноль) рублей.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7), а также с учетом Международного стандарта финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13.

Генеральный директор И.А. Вишневская

Оценщик Д.О. Попов

[24] В соответствии с п.2 ст. 146 Части второй Налогового Кодекса РФ, операции по реализации прав собственности земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

Перечень источников внешней информации и нормативных актов

В рамках проведения настоящей оценки Оценщик использовал следующие основные источники информации.

- Информация, полученная из внешних источников, в том числе:
  - Минэкономразвития России (Источник: http://www.economy.gov.ru/);
  - Росреестр (Источник: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/);
  - Росстат (Источник: http://www.gks.ru/);
  - Центральный банк Российской Федерации (Источник: http://www.cbr.ru/);
  - база объявлений об аренде и продаже недвижимости «ЦИАН» (http://www.cian.ru/);
  - другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации, предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. К наиболее авторитетным источникам были отнесены в первую очередь государственные органы, специализированные базы данных, а также средства массовой информации, позволяющие установить авторство, а во вторую – данные независимых коммерческих организаций, находящиеся в открытом доступе.

- Перечень нормативных актов[25]:
  - Гражданский кодекс Российской Федерации;
  - Земельный кодекс Российской Федерации;
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
  - Налоговый кодекс Российской Федерации;
  - Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), обязательный к применению при оценке недвижимого имущества утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
  - другие нормативно-правовые акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

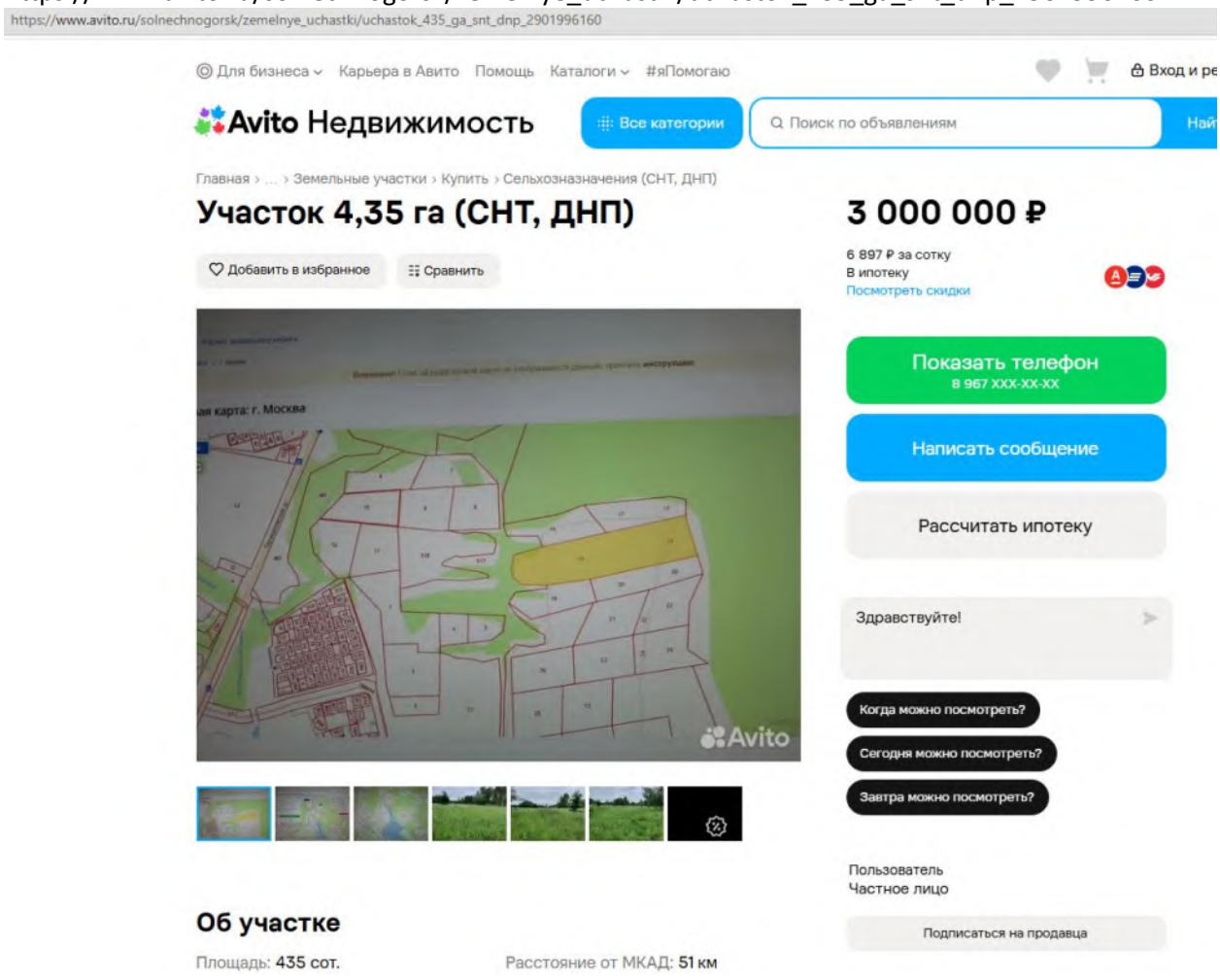
[25] С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

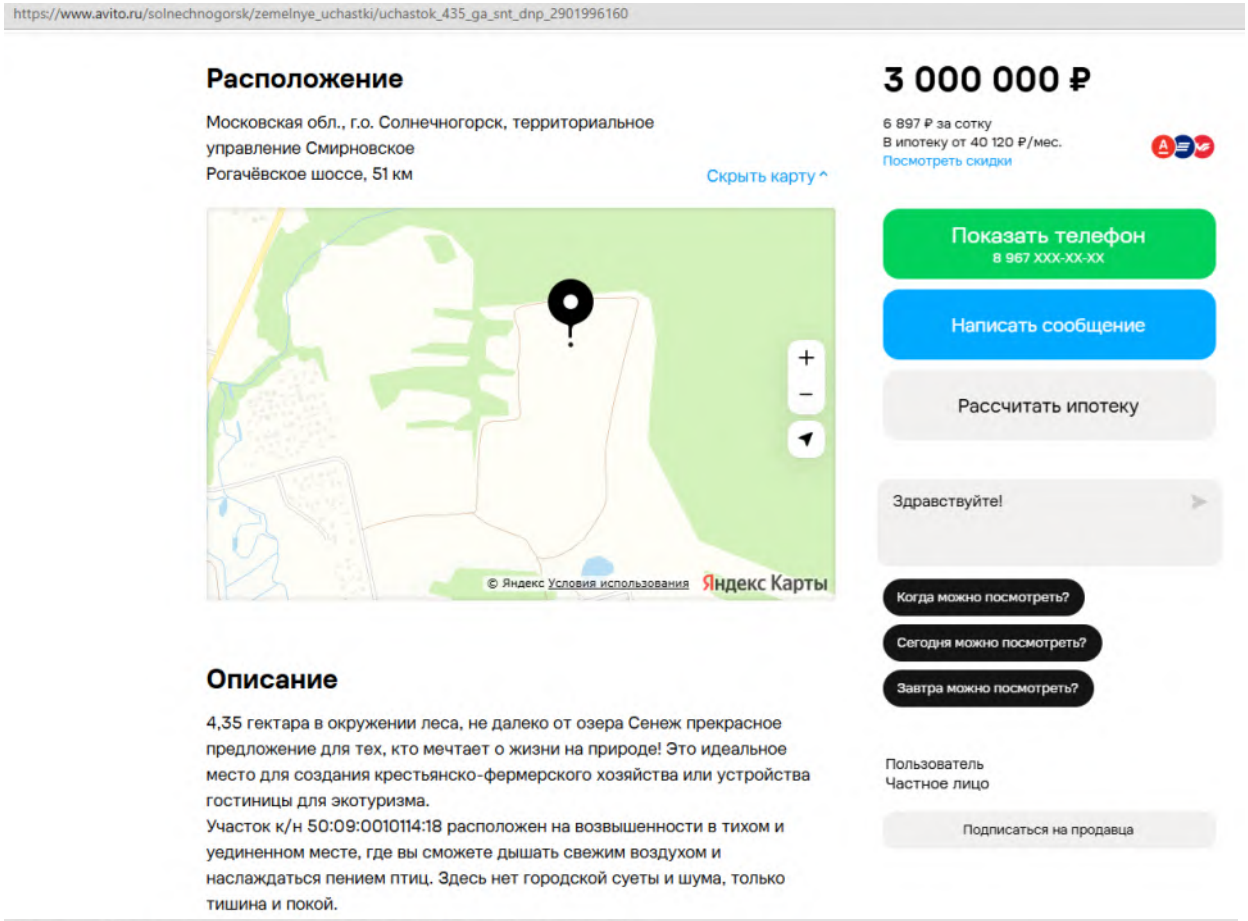
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

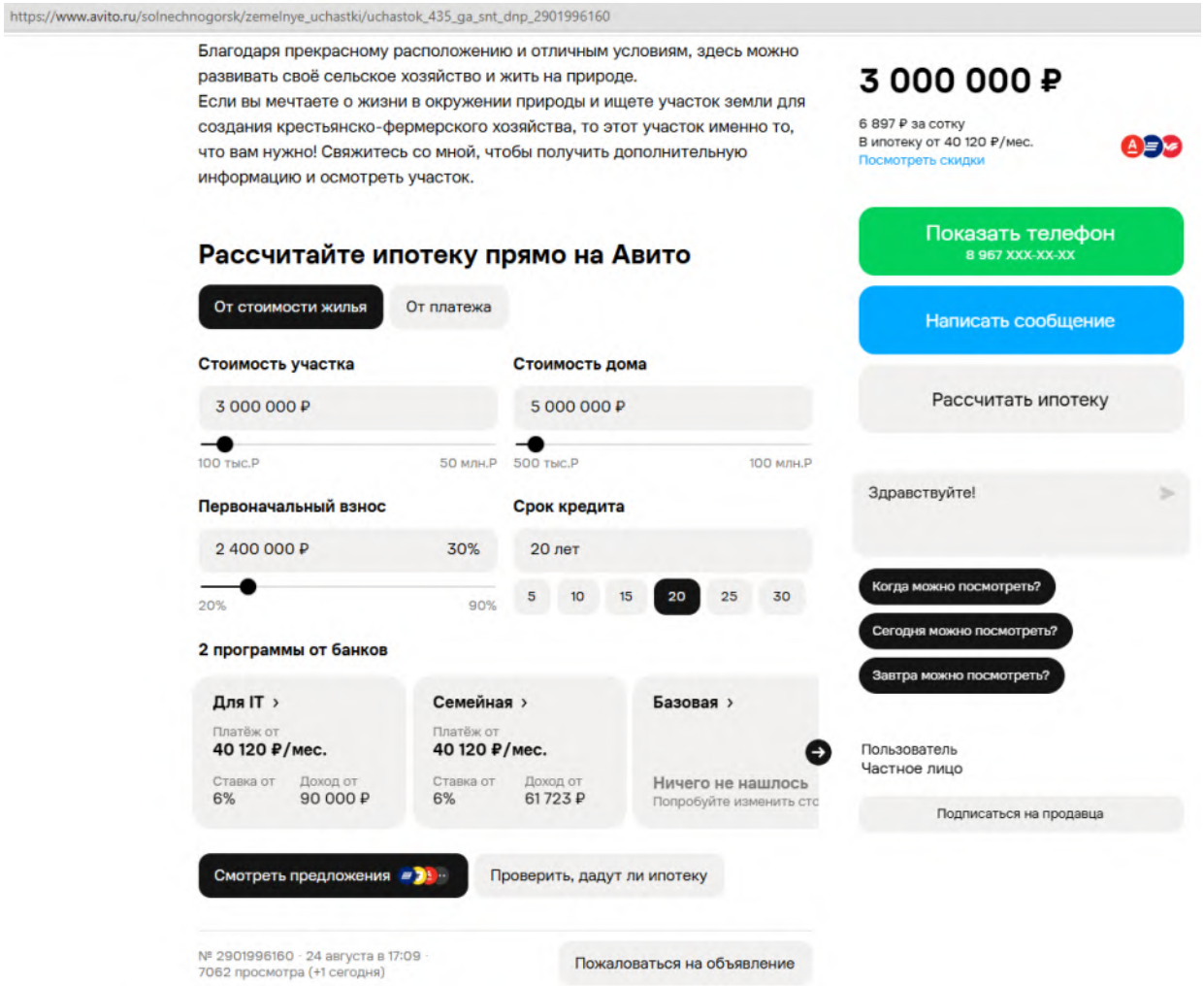
Объекты-аналоги земельных участков для применения сравнительного подхода

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_435_ga_snt_dnp_2901996160

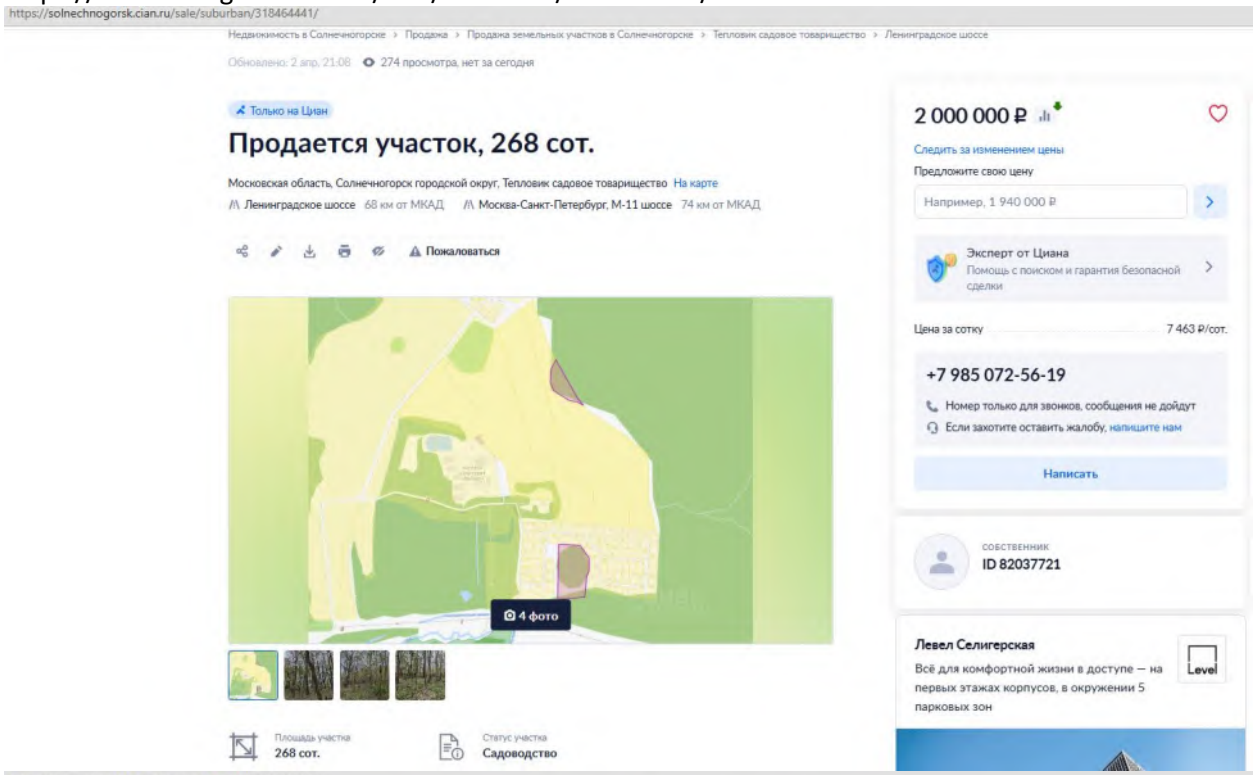


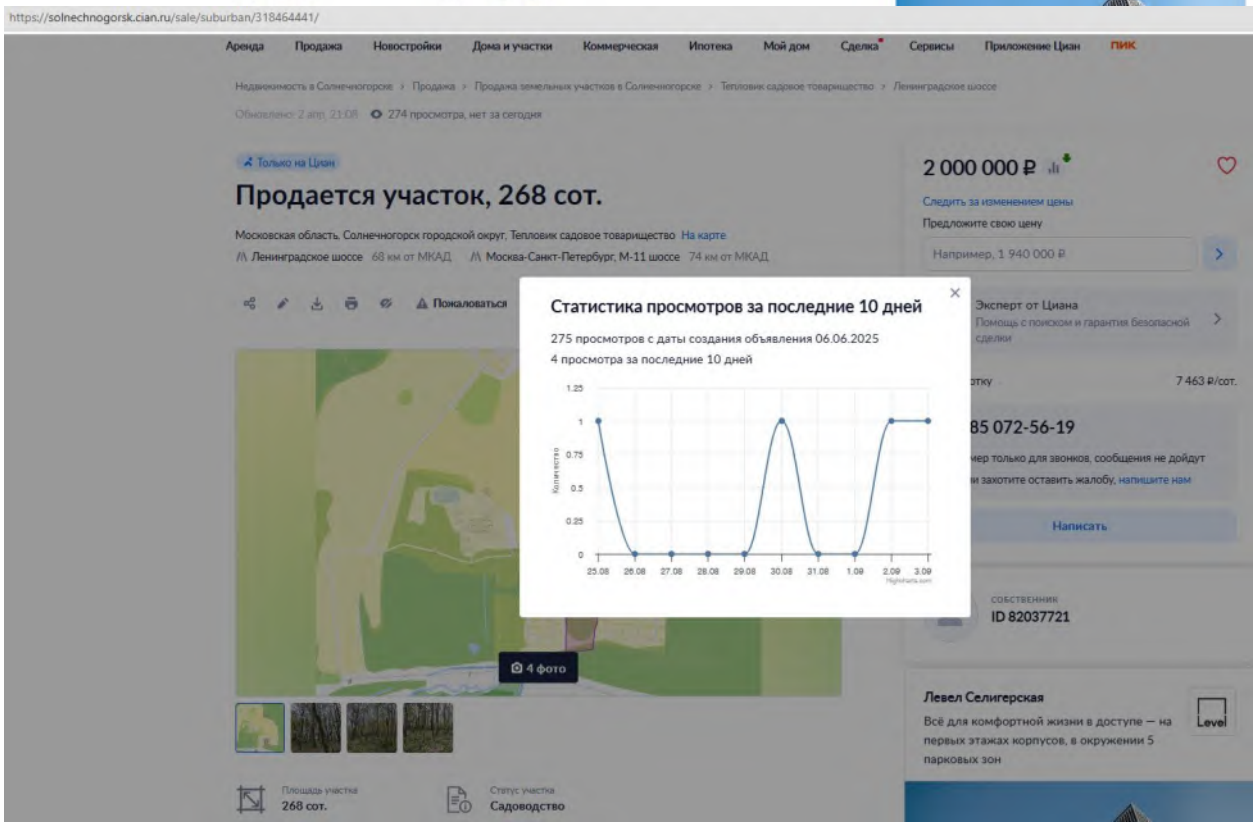

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_435_ga_snt_dnp_2901996160
Расположение
Московская обл., г.о. Солнечногорск, территориальное управление Смирновское
Рогачёвское шоссе, 51 км
Скрыть карту
© Яндекс Условия использования
Яндекс Карты
3 000 000 ₽
6 897 ₽ за сотку
В ипотеку от 40 120 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Показать телефон
8 967 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продавца
Описание
4,35 гектара в окружении леса, не далеко от озера Сенеж прекрасное предложение для тех, кто мечтает о жизни на природе! Это идеальное место для создания крестьянско-фермерского хозяйства или устройства гостиницы для экотуризма.
Участок к/н 50:09:0010114:18 расположен на возвышенности в тихом и уединенном месте, где вы сможете дышать свежим воздухом и наслаждаться пением птиц. Здесь нет городской суеты и шума, только тишина и покой.

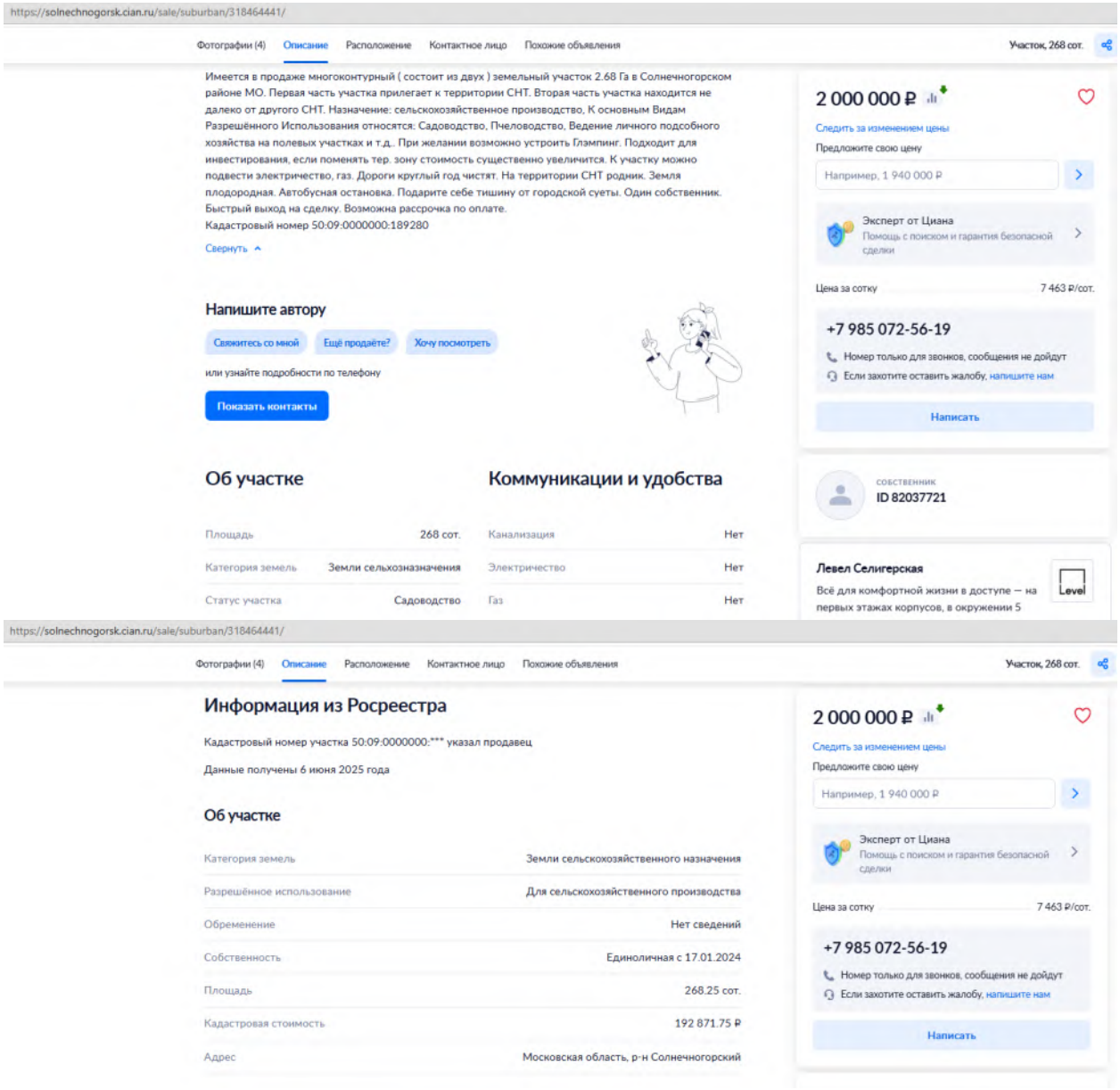

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_435_ga_snt_dnp_2901996160
Благодаря прекрасному расположению и отличным условиям, здесь можно развивать своё сельское хозяйство и жить на природе.
Если вы мечтаете о жизни в окружении природы и ищете участок земли для создания крестьянско-фермерского хозяйства, то этот участок именно то, что вам нужно! Свяжитесь со мной, чтобы получить дополнительную информацию и осмотреть участок.
3 000 000 ₽
6 897 ₽ за сотку
В ипотеку от 40 120 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Показать телефон
8 967 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продавца
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа
Стоимость участка
3 000 000 ₽
100 тыс.₽
50 млн.₽
Стоимость дома
5 000 000 ₽
500 тыс.₽
100 млн.₽
Первоначальный взнос
2 400 000 ₽
30%
20%
90%
Срок кредита
20 лет
5
10
15
20
25
30
2 программы от банков
Для IT ›
Платёж от
40 120 ₽/мес.
Ставка от
6%
Доход от
90 000 ₽
Семейная ›
Платёж от
40 120 ₽/мес.
Ставка от
6%
Доход от
61 723 ₽
Базовая ›
Ничего не нашлось
Смотреть предложения
Проверить, дадут ли ипотеку
№ 2901996160 · 24 августа в 17:09 ·
7062 просмотра (+1 сегодня)
Пожаловаться на объявление

Объект-аналог №2

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/318464441/

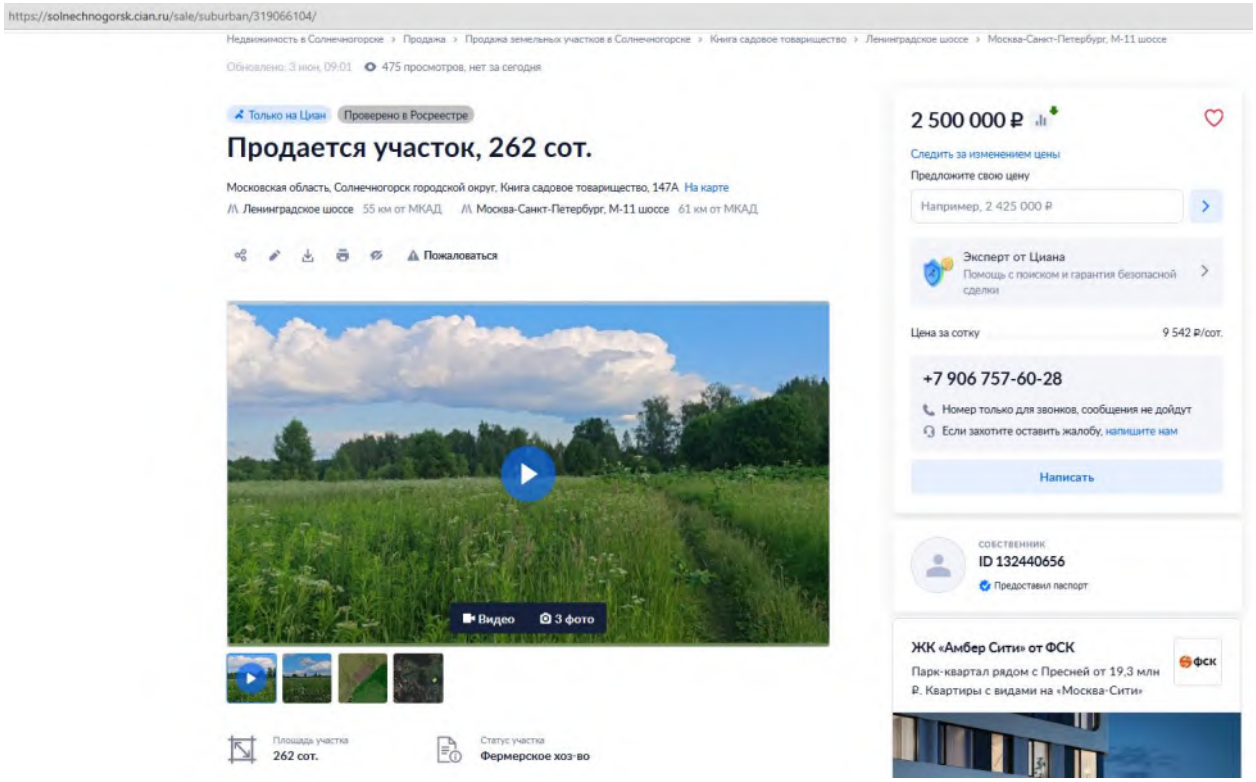


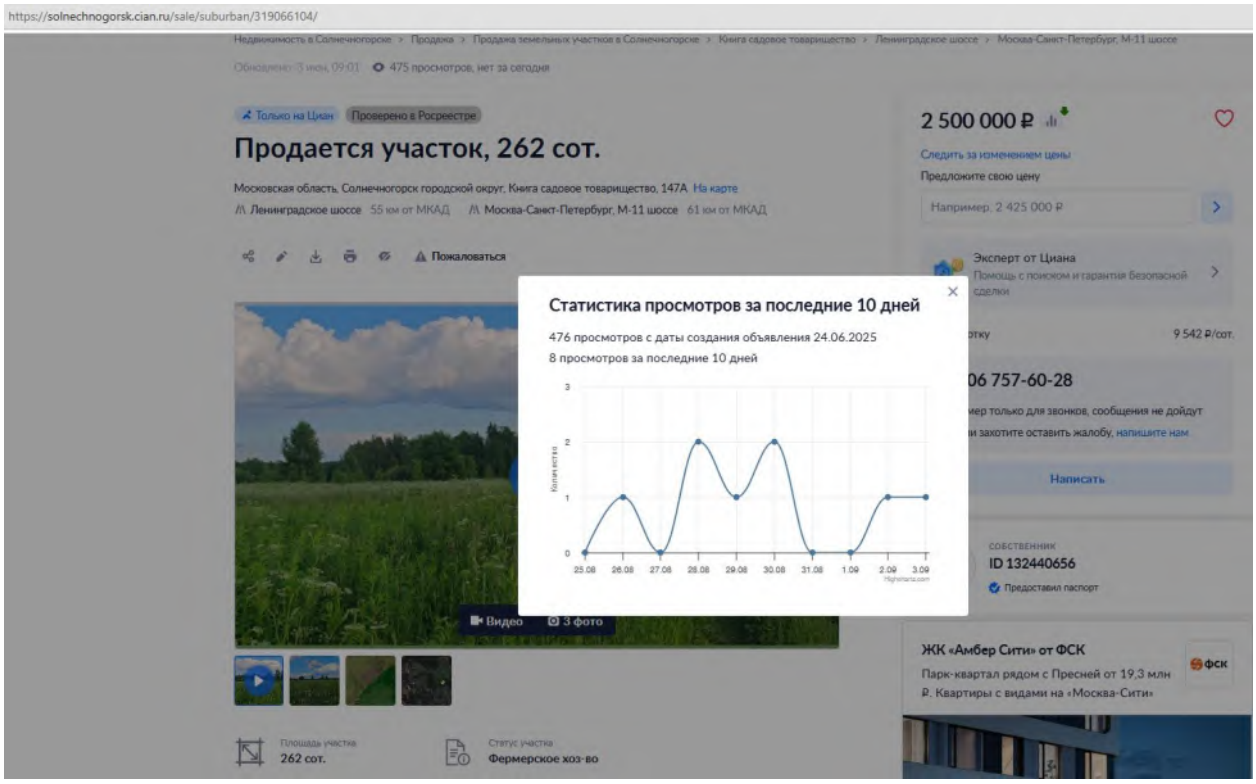


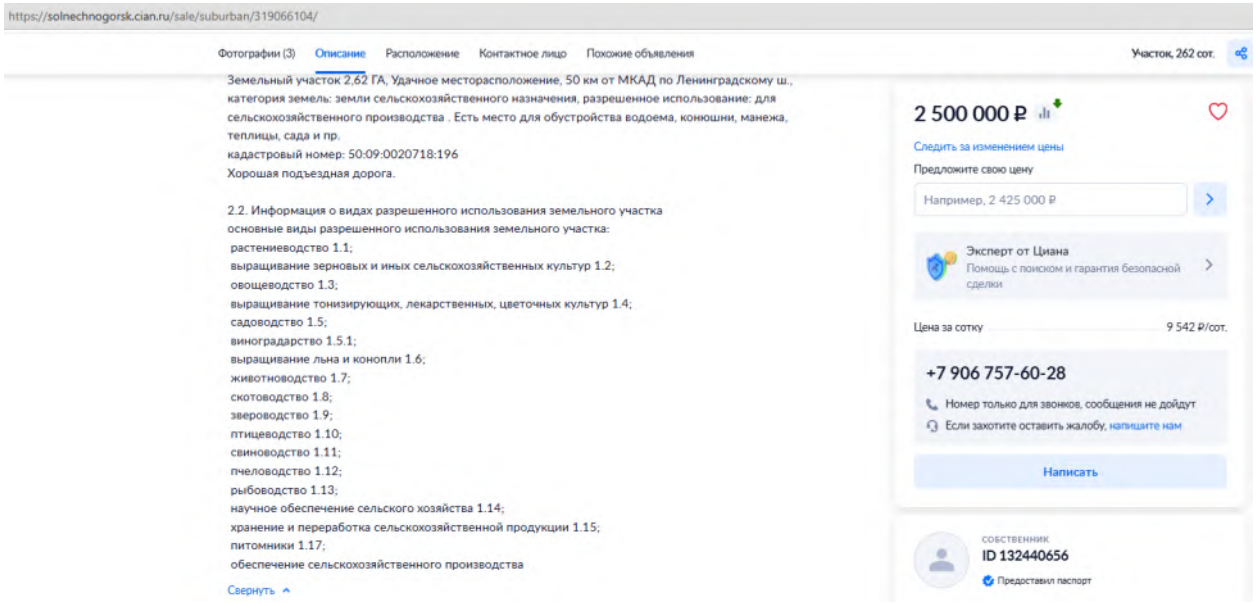

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/318464441/
Фотографии (4) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления
Участок, 268 сот.
Имеется в продаже многоконтурный (состоит из двух) земельный участок 2.68 Га в Солнечногорском районе МО. Первая часть участка прилегает к территории СНТ. Вторая часть участка находится не далеко от другого СНТ. Назначение: сельскохозяйственное производство, К основным Видам Разрешённого Использования относятся: Садоводство, Пчеловодство, Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках и т.д.. При желании возможно устроить Глэмпинг. Подходит для инвестирования, если поменять тер. зону стоимость существенно увеличится. К участку можно подвести электричество, газ. Дороги круглый год чистят. На территории СНТ родник. Земля плодородная. Автобусная остановка. Подарите себе тишину от городской суеты. Один собственник. Быстрый выход на сделку. Возможна рассрочка по оплате.
Кадастровый номер 50:09:0000000:189280
Свернуть
2 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 940 000 ₽
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
Цена за сотку 7 463 ₽/сот.
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Ещё продаёте?
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
+7 985 072-56-19
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Об участке
Площадь 268 сот.
Категория земель Земли сельхозназначения
Статус участка Садоводство
Коммуникации и удобства
Канализация Нет
Электричество Нет
Газ Нет
СОБСТВЕННИК
ID 82037721
Левел Селигерская
Всё для комфортной жизни в доступе — на первых этажах корпусов, в окружении 5
Level
https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/318464441/
Фотографии (4) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления
Участок, 268 сот.
Информация из Росреестра
Кадастровый номер участка 50:09:0000000:*** указал продавец
Данные получены 6 июня 2025 года
Об участке
Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование Для сельскохозяйственного производства
Обременение Нет сведений
Собственность Единоличная с 17.01.2024
Площадь 268.25 сот.
Кадастровая стоимость 192 871.75 ₽
Адрес Московская область, р-н Солнечногорский
2 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 940 000 ₽
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
Цена за сотку 7 463 ₽/сот.
+7 985 072-56-19
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать

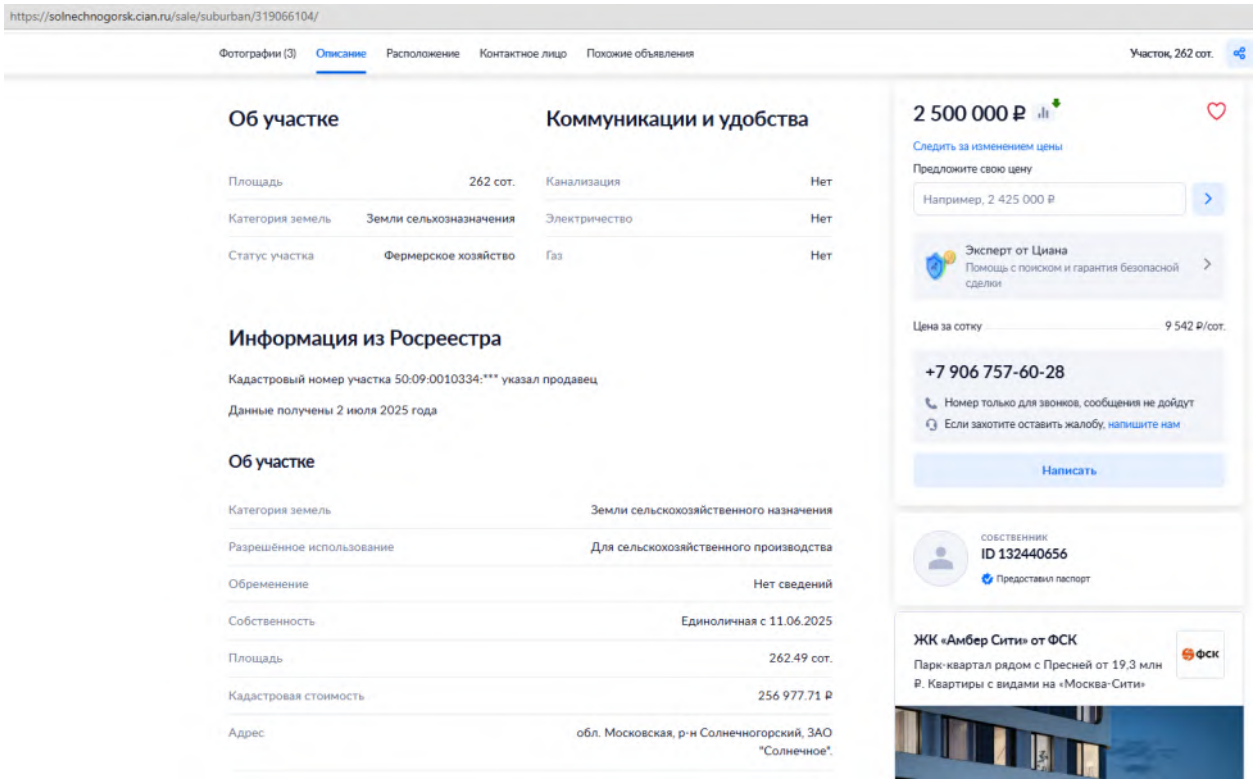
Объект-аналог №3

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/319066104/






https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/319066104/
Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления
Участок, 262 сот.
Земельный участок 2,62 ГА, Удачное месторасположение, 50 км от МКАД по Ленинградскому ш., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства . Есть место для обустройства водоема, конюшни, манежа, теплицы, сада и пр.
кадастровый номер: 50:09:0020718:196
Хорошая подъездная дорога.
2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка
основные виды разрешенного использования земельного участка:
растениеводство 1.1;
выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур 1.2;
овощеводство 1.3;
выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур 1.4;
садоводство 1.5;
виноградарство 1.5.1;
выращивание льна и конопли 1.6;
животноводство 1.7;
скотоводство 1.8;
звероводство 1.9;
птицеводство 1.10;
свиноводство 1.11;
пчеловодство 1.12;
рыбоводство 1.13;
научное обеспечение сельского хозяйства 1.14;
хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15;
питомники 1.17;
обеспечение сельскохозяйственного производства
Свернуть
2 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 425 000 ₽
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
Цена за сотку 9 542 ₽/сот.
+7 906 757-60-28
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
СОБСТВЕННИК
ID 132440656
Предоставил паспорт


https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/319066104/
Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления
Участок, 262 сот.
Об участке
Площадь 262 сот.
Категория земель Земли сельхозназначения
Статус участка Фермерское хозяйство
Коммуникации и удобства
Канализация Нет
Электричество Нет
Газ Нет
Информация из Росреестра
Кадастровый номер участка 50:09:0010334:*** указал продавец
Данные получены 2 июля 2025 года
Об участке
Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование Для сельскохозяйственного производства
Обременение Нет сведений
Собственность Единоличная с 11.06.2025
Площадь 262.49 сот.
Кадастровая стоимость 256 977.71 ₽
Адрес обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное".
2 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 425 000 ₽
Эксперт от Циана
Помощь с поиском и гарантия безопасной сделки
Цена за сотку 9 542 ₽/сот.
+7 906 757-60-28
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
СОБСТВЕННИК
ID 132440656
Предоставил паспорт
ЖК «Амбер Сити» от ФСК
Парк-квартал рядом с Пресней от 19,3 млн ₽. Квартиры с видами на «Москва-Сити»
ФСК

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ТЮАМ

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09.11.2012 г.№ 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 504 -25
от «25» июля 2025 года

В Солнечногорский городской суд
Московской области
141503, Московская обл., г. Солнечногорск,
ул. Маяковского, д. 17

Истец:
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы»
ОГРН: 5077746882384,
ИНН: 7705794926, КПП: 771401001
125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А,
пом. XIII, комн. 84-87, 93, 96-102
Тел.8(499)701-99-19,
Адрес электронной почты: info@tuam.ru

Заинтересованные лица:
Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области
ОГРН: 1227700700633, ИНН: 7708410783,
Адрес: 143026, Московская область, г.о. Одинцовский, рп Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 6А
Адрес электронной почты: Filial@50.kadastr.ru

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
121293, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13
ОГРН 1047796940465, ИНН 7706560536
Адрес электронной почты: 50_upr@rosreestr.ru

Администрация городского округа Солнечногорск Московской области
141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. Банковская, д.2
Адрес электронной почты: solngor@mosreg.ru

Государственная пошлина: 20 000 рублей 00 копеек

Исковое заявление
об установлении границ земельного участка

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» (далее – ООО «ТрастЮнион АйЭм») в соответствии с пп. 1, 3 - 4 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществляет доверительное управление Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 31 января 2012 г. в реестре за № 2308, с последующими изменениями и дополнениями. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. (Д.У).

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (далее – «Истец», «Фонд», «Общество»), является правообладателем земельного участка:

- земельный участок с кадастровым номером **50:09:0060126:10** (ранее присвоенный номер: кадастровый номер 50:09:0060126:0010, условный номер 50:09:06:06652: 50:09:0060126:0010), площадью 28 000 (Двадцать восемь тысяч) кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля (далее – «Земельный участок»).

Право собственности Истца на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:10 было зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью регистрации № 50-50-62/051/2012-169 от 04.05.2012, сделанной в Едином государственном реестре недвижимости.

Спор о праве в отношении указанного Земельного участка у Истца с третьими лицами отсутствует.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – «ЕГРН») от 02.07.2025 г. **особыми отметками земельного участка с кадастровым номером 50:09:060126:10 являются: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 3 - Описание местоположения земельного участка; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.**

Таким образом, указанный Земельный участок при наличии кадастрового и условного номера не имеет координат, внесенных в ЕГРН. Кроме того, **у Фонда отсутствует информация по фактическому местоположению Земельного участка,** в связи с чем не представляется возможным проведение кадастровых работ, в том числе подготовка межевого плана.

В целях получения информации и документов для установления фактического месторасположения земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:060126:10 Обществом были направлены обращения в Администрацию городского округа Солнечногорск Московской области (Обращение от 10.04.2024 г.), в Управление Росреестра по Московской области (Обращение от 10.04.2024 г.), ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» (Обращение от 10.04.2024 г.), Росреестр (20.05.2024 г.), МБУ «МФЦ городского округа Балашиха Московской области» (20.06.2024 г.). По итогам данных обращений Обществу была предоставлена информация о том, что в Филиале ППК «Роскадастр» по Московской области на хранении находится кадастровое дела на указанный земельный участок, но предоставление кадастрового дела в полном объеме не предусмотрено Порядком № П/0149.

В связи с тем, что Обществом были использованы все доступные методы и ресурсы для получения информации и документов у уполномоченных органов, Общество

обратилось в Одинцовский городской суд Московской области с исковым заявлением об истребовании документов.

В соответствии с кадастровым делом, предоставленным Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области (далее – Филиал), у Филиала также отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10.

Таким образом, Решением Одинцовского городского суда Московской области от 19.12.2024 г. в удовлетворении требований Общества отказано в связи с отсутствием материалов межевания спорного земельного участка в реестровых (кадастровых) делах.

В связи с отсутствием сведений, позволяющих определить местоположение земельного участка, Обществом было направлено обращение в Управление Росреестра по Московской области (Обращение от 02.07.2025 г. исх.№ 451-25).

В ответ на Обращение письмом Управления Росреестра по Московской области от 11.07.2025 № 09-01238/25 Обществу была предоставлена информация: по результатам проведенного анализа ЕГРН и доводов, изложенных в обращении, установлено отсутствие описания местоположения границ (координат) земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060812:10, 50:09:0060126:10. Закон о регистрации не предусматривает возможность (обязанность) для органа регистрации прав самостоятельно – без соответствующих заявления и документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, проводить учетно-регистрационные действия.

Согласно ст.ст. 209, 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. 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.

Согласно ч. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно ч. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

Статьей 141.2 ГК РФ установлено, что земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

В силу ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, обладающими смежными земельными участками, указанными в части 3 настоящей статьи, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно ч. 10 ст. 22 Федерального закона № 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого

3

документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно ч. 5 ст. 40 Федерального закона споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

Однако, ввиду отсутствия координат земельного участка, внесенных в ЕГРН, оформление акта согласования границ не представляется возможным.

Согласно Определению Верховного Суда РФ от 20.06.2017 г. № 38-КГ17-5 суд не связан доводами сторон о конкретных вариантах местоположения границ земельных участков и может по своему усмотрению определить местоположение спорной границы, руководствуясь законом, подлежащим применению, и учитывая заслуживающие внимания интересы собственников смежных земельных участков.

В силу вступивших 01.03.2025 г. в законную силу изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка.

В силу части 1 статьи 30 ГПК РФ иски о правах на недвижимое имущество рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность). К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста (п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Согласно п. 1 ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (Истец) в соответствии с действующим законодательством РФ об инвестиционных фондах **действует в качестве доверительного управляющего (Управляющей компании) Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы»** (далее – «Фонд»).

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» Паевой инвестиционный фонд – это обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом.

4

В соответствии с пп. 1, 3 - 4 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а **в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.**

В соответствии с п.3 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» Управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 130, 209, 213 132 ГК РФ, ст.ст. 30, 131, 132 ГПК РФ, Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы»,

ПРОСИТ СУД:

1. Установить местоположение границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:060126:10 в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
2. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области внести координаты местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:060126:10 в Единый государственный реестр недвижимости.

Приложения:

1. Платежное поручение об оплате государственной пошлины.
2. Копии почтовых квитанций об отправке иска Сторонам – 3 шт.
3. Копии Описей вложения об отправке иска Сторонам – 3 шт.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 50:09:060126:10 от 02.07.2025 г.
5. Копия Обращения от 10.04.2024 г. № 226-24.
6. Копия Обращения от 10.04.2024 г. № 229-24.
7. Копия ответа Администрации г.о. Солнечногорск Московской области от 25.04.2024 исх.№ ОВХ-4326/2024.
8. Копия Обращения от 10.04.2024 г. № 230-24.
9. Копия ответа Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области от 27.04.2024 исх. 01-29/2080/24.
10. Копия ответа Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области от 21.05.2024 исх. 0Г/2514/24.
11. Копия письма Управления Росреестра по Московской от 20.05.2024 № 01а-04402/24.

5

12. Копия ответа Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области от 17.06.2024 исх. 0Г/3144/24.
13. Копия Уведомления от 22.06.2024г. № КУВИ-001/2024-165188916.
14. Копия Обращения от 28.08.2024 г. исх. № 584-24.
15. Копия Обращения от 28.08.2024 г. исх. № 585-24.
16. Копия письма Администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 02.09.2024 № ОВХ-9321/2024.
17. Копия письма Администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 17.10.2024 № ОВХ-11108/2024.
18. Пояснения Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области по делу №2-16279/2024.
19. Кадастровое дело объекта недвижимости 50:09:060126:10.
20. Решение Одинцовского городского суда Московской области по делу № 2-16279/2024 от 19.12.2024 г.
21. Копия Обращения от 02.07.2025 г. № 451-25.
22. Копия письма Управления Росреестра по Московской от 11.07.2025 № 09-01238/25.
23. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «ТрастЮнион АйЭм».
24. Копия Протокола № ВОСУ-22-15 внеочередного общего собрания участников ООО «ТрастЮнион АйЭм» от 27 сентября 2022 года.
25. Копия Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 31 января 2012 г. в реестре за № 2308, с последующими изменениями и дополнениями.
26. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 23.07.2025 г.

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм» **Е.В. Кравченко**

6

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09.11.2012 г.№ 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 503 -25
от «25» июля 2025 года

В Химкинский городской суд Московской области
141402, Московская обл., г. Химки, ул. Ленинградская, д. 13 Б

Истец:
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы»
ОГРН: 5077746882384,
ИНН: 7705794926, КПП: 771401001
125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А,
пом. XIII, комн. 84-87, 93, 96-102
Тел.8(499)701-99-19,
Адрес электронной почты: info@tuam.ru

Заинтересованные лица:
Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области
ОГРН: 1227700700633,
ИНН: 7708410783, КПП: 503243001
Адрес: 143026, Московская область, г.о. Одинцовский, рп Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 6А
Адрес электронной почты: Filial@50.kadastr.ru

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области
121293, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13
ОГРН 1047796940465, ИНН 7706560536
Адрес электронной почты: 50_upr@rosreestr.ru

Администрация городского округа Химки
141402, Московская область, г.о. Химки,
ул. Московская, д.15
Адрес электронной почты: himki@mosreg.ru

Государственная пошлина: 20 000 рублей 00 копеек

Исковое заявление
об установлении границ земельного участка

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» (далее – ООО «ТрастЮнион АйЭм») в соответствии с пп. 1, 3 - 4 ст. 11 Федерального

закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществляет доверительное управление Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 31 января 2012 г. в реестре за № 2308, с последующими изменениями и дополнениями. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. (Д.У).

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (далее – «Истец», «Фонд», «Общество»), является правообладателем земельного участка:

- земельный участок с кадастровым номером **50:09:0060812:10** (ранее присвоенный номер: кадастровый номер 50-09-0060812-0010, условный номер 50:09:06:06690; 50-09-0060812-0010), площадью 30 000 (Тридцать тысяч) кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки (далее – «Земельный участок»).

Право собственности Истца на Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060812:10 зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью регистрации № 50-50-62/051/2012-181 от 04.05.2012 г., сделанной в Едином государственном реестре недвижимости.

Спор о праве в отношении указанного Земельного участка у Истца с третьими лицами отсутствует.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – «ЕГРН») от 02.07.2025 г. **особыми отметками земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10 являются: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 3 - Описание местоположения земельного участка; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют**.

Таким образом, указанный Земельный участок при наличии кадастрового и условного номера не имеет координат, внесенных в ЕГРН. Кроме того, **у Фонда отсутствует информация по фактическому местоположению Земельного участка,** в связи с чем не представляется возможным проведение кадастровых работ, в том числе подготовка межевого плана.

В целях получения информации и документов для установления фактического месторасположения земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060812:10 Обществом были направлены обращения в Администрацию городского округа Солнечногорск Московской области (Обращение от 10.04.2024 г.), в Управление Росреестра по Московской области (Обращение от 10.04.2024 г.), ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» (Обращение от 10.04.2024 г.), Росреестр (20.05.2024 г.), МБУ «МФЦ городского округа Балашиха Московской области» (20.06.2024 г.). По итогам данных обращений Обществу была предоставлена информация о том, что в Филиале ППК «Роскадастр» по Московской области на хранении находится кадастровое дело на указанный земельный участок, но предоставление кадастрового дела в полном объеме не предусмотрено Порядком № П/0149.

В связи с тем, что Обществом были использованы все доступные методы и ресурсы для получения информации и документов у уполномоченных органов, Общество обратилось в Одинцовский городской суд Московской области с исковым заявлением об истребовании документов.

В соответствии с кадастровым делом, предоставленным Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области (далее – Филиал), у Филиала

2

также отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10.

Таким образом, решением Одинцовского городского суда Московской области от 19.12.2024 г. в удовлетворении требований Общества отказано в связи с отсутствием материалов межевания спорного земельного участка в реестровом (кадастровом) деле.

В связи с отсутствием сведений, позволяющих определить местоположение земельного участка, Обществом было направлено обращение в Управление Росреестра по Московской области (Обращение от 02.07.2025 г. исх.№ 450-25).

В ответ на Обращение письмом Управления Росреестра по Московской области от 11.07.2025 № 09-01238/25 Обществу была предоставлена информация: по результатам проведенного анализа ЕГРН и доводов, изложенных в обращении, установлено отсутствие описания местоположения границ (координат) земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060812:10, 50:09:0060126:10. Закон о регистрации не предусматривает возможность (обязанность) для органа регистрации прав самостоятельно – без соответствующих заявления и документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, проводить учетно-регистрационные действия.

Согласно ст.ст. 209, 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. 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.

Согласно ч. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно ч. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

Статьей 141.2 ГК РФ установлено, что земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

В силу ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, обладающими смежными земельными участками, указанными в части 3 настоящей статьи, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно ч. 10 ст. 22 Федерального закона № 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные

3

с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно ч. 5 ст. 40 Федерального закона споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

Однако, ввиду отсутствия координат земельного участка, внесенных в ЕГРН, оформление акта согласования границ не представляется возможным.

Согласно Определению Верховного Суда РФ от 20.06.2017 г. № 38-КГ17-5 суд не связан доводами сторон о конкретных вариантах местоположения границ земельных участков и может по своему усмотрению определить местоположение спорной границы, руководствуясь законом, подлежащим применению, и учитывая заслуживающие внимания интересы собственников смежных земельных участков.

В силу вступивших 01.03.2025 г. в законную силу изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка.

В силу части 1 статьи 30 ГПК РФ иски о правах на недвижимое имущество рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность). К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста (п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Согласно п. 1 ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Общество дополнительно обращает внимание суда, в письме Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (исх. 02.09.2024 г. № ОВХ-9321/2024) указано, что в связи с отнесением с 01.01.2023 сельских населенных пунктов, административно подчиненных городу Солнечногорску Московской области, в административное подчинение городу Химки Московской области и внесении изменений в Учетные данные административно-территориальных и территориальных единиц Московской области на основании Постановления Губернатора Московской области от 12.12.2022 № 410-ПГ, земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060812:10 расположен согласно адресному ориентиру: Российская Федерация, Московская область, городской округ Химки, деревня Дубровки.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (Истец) в соответствии с действующим законодательством РФ об инвестиционных фондах **действует в качестве доверительного управляющего (Управляющей компании) Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» (далее – «Фонд»).**

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» Паевой инвестиционный фонд – это обособленный

имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом.

В соответствии с пп. 1, 3 - 4 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а **в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.**

В соответствии с п.3 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» Управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 130, 209, 213 132 ГК РФ, ст.ст. 30, 131, 132 ГПК РФ, Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы»,

ПРОСИТ СУД:

1. Установить местоположение границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10 в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области внести координаты местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10 в Единый государственный реестр недвижимости.

Приложения:

1. Платежное поручение об оплате государственной пошлины.
2. Копии почтовых квитанций об отправке иска Сторонам – 3 шт.
3. Копии Описей вложения об отправке иска Сторонам – 3 шт.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 50:09:0060812:10 от 02.07.2025 г.
5. Копия Обращения от 10.04.2024 г. № 227-24.
6. Копия Обращения от 10.04.2024 г. № 228-24.
7. Копия ответа Администрации г.о. Солнечногорск Московской области от 25.04.2024 исх.№ ОВХ-4326/2024.
8. Копия Обращения от 10.04.2024 г. № 231-24.

5

9. Копия ответа Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области от 27.04.2024 исх. 01-29/2080/24.
10. Копия ответа Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области от 21.05.2024 исх. 0Г/2514/24.
11. Копия письма Управления Росреестра по Московской от 20.05.2024 № 01а-04402/24.
12. Копия ответа Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области от 17.06.2024 исх. 0Г/3144/24.
13. Копия Уведомления от 22.06.2024г. № КУВИ-001/2024-165188916.
14. Копия Обращения от 28.08.2024 г. исх. № 584-24.
15. Копия Обращения от 28.08.2024 г. исх. № 585-24.
16. Копия письма Администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 02.09.2024 № ОВХ-9321/2024.
17. Копия письма Администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 17.10.2024 № ОВХ-11108/2024.
18. Пояснения Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области по делу №2-16279/2024.
19. Кадастровое дело объекта недвижимости 50:09:0060812:10.
20. Решение Одинцовского городского суда Московской области по делу № 2-16279/2024 от 19.12.2024 г.
21. Копия Обращения от 02.07.2025 г. № 450-25.
22. Копия письма Управления Росреестра по Московской от 11.07.2025 № 09-01238/25.
23. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «ТрастЮнион АйЭм».
24. Копия Протокола № ВОСУ-22-15 внеочередного общего собрания участников ООО «ТрастЮнион АйЭм» от 27 сентября 2022 года.
25. Копия Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 31 января 2012 г. в реестре за № 2308, с последующими изменениями и дополнениями.
26. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 23.07.2025 г.

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм» **Е.В. Кравченко**

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.07.2025, поступившего на рассмотрение 02.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132967429	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:10
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:09:0060126:0010; Условный номер 50:09:06:06652; 50:09:0060126:0010
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля.
Площадь:	28000
Кадастровая стоимость, руб.:	201320
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132967429	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:10
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 3 - Описание местоположения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132967429	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:10

	земельного участка; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132967429	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:10

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-62/051/2012-169 04.05.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	24.10.2018 12:52:57
	номер государственной регистрации:	50:09:0060126:10-50/009/2018-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.10.2018 с 24.10.2018 до окончания срока действий правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", зарегистрировано ЦБ РФ 18.09.2018 №2308-9, выдан 15.08.2018 Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", серия: ЗемРес, выдан 31.01.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132967429	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:10

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132967429	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:10

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.07.2025, поступившего на рассмотрение 02.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132962601	
Кадастровый номер:	50:09:0060812:10
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060812
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2004

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50-09-0060812-0010; Условный номер 50:09:06:06690; 50-09-0060812-0010
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки.
Площадь:	30000
Кадастровая стоимость, руб.:	82800
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132962601	
Кадастровый номер:	50:09:0060812:10

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 3 - Описание местоположения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132962601	
Кадастровый номер:	50:09:0060812:10

	земельного участка; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132962601	
Кадастровый номер:	50:09:0060812:10

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-62/051/2012-181 04.05.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.10.2018 13:06:04
	номер государственной регистрации:		50:09:0060812:10-50/009/2018-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.10.2018 с 24.10.2018 до окончания срока действий правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", зарегистрировано ЦБ РФ 18.09.2018 №2308-9, выдан 15.08.2018 Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", серия: ЗемРес, выдан 31.01.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132962601	
Кадастровый номер:	50:09:0060812:10

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132962601	
Кадастровый номер:	50:09:0060812:10

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЕОСЕРВИС»
ОГРН 1035007564063
141207, Московская область г. Пушкино Московский проспект д.18
ОКОНХ 85200 ОКПО 70396028 КОПФ 65 КФС16 ОКВЭД 74.20.31
ИНН 5038041502 КПП 503801001
тел: +7 (495) 147-33-47 +7 (495) 940-71-72

25 апреля 2025 г. Исх. 147

Генеральному директору ООО "Трастюнион Айэм"
Кравченко Е. В.

Уважаемый Евгений Викторович!

Сообщаю Вам, что в результате выполнения подготовительных работ по договору 383/2025 от 21.04.2025 г., согласно которому компания ООО «Геосервис» принимает на себя обязательства выполнить комплекс консультационных, геодезических, технических и кадастровых работ (услуг) по подготовке межевого плана в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10, площадью: 28000 кв. м, кадастровым инженером Ананиным Н. В. (реестровый номер кадастрового инженера в СРО «Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров"» – 7081), было выявлено следующее:

1) Согласно сведениям ЕГРН, границы земельного участка с К№50:09:0060126:10 не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Местоположение земельного участка согласно правоустанавливающим документам установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с. п. Луневское, д. Дубровки.

Согласно ч. 1. ст. 29.1. Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (далее – ФЗ №221): «1. Кадастровый инженер имеет право: 1) требовать при выполнении кадастровых работ от заказчика кадастровых работ обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, от заказчика кадастровых работ или юридического лица, указанного в статье 33 настоящего Федерального закона, предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ, если иное не установлено договором подряда на выполнение кадастровых работ».

Список предоставленной заказчиком для выполнения кадастровых работ документации представлен в Приложении 1.

2) В соответствии с ч. 1.1. ст. 43 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (далее – ФЗ №218): «1.1. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. … В межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.»

В соответствии с п. 24 «Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений», утвержденных Приказом Росреестра от 14.12.2021 г. №П/0592 (далее – Приказ №П/0592): «при выполнении кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный

участок (за исключением выписки из ЕГРН), или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия таких документов или при отсутствии в таких документах сведений, необходимых для уточнения описания местоположения границ земельного участка, уточненное описание местоположения границ земельного участка устанавливается в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В качестве документов, подтверждающих существование границ земельных участков на местности пятнадцать лет и более, допускается использование: карт (планов), фотокарт (фотопланов), содержащихся в государственных фондах пространственных данных или в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, на которых отображены природные объекты или объекты искусственного происхождения, с помощью которых закреплены уточняемые границы земельного участка в интересующий период времени; планово-картографических материалов, имеющихся в органах местного самоуправления, органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации; землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства; ситуационных планов, содержащихся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившихся по состоянию на 1 января 2013 г. в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации; иных документов, содержащих сведения о местоположении границ земельных участков.

Таким образом, предоставленные заказчиком документация не соответствует требованиям Приказа №П/0592 и ФЗ №218.

3) Кадастровым инженером были проанализированы доступные данные, представленные на официальном портале «Национальной системы пространственных данных», данные «Региональной географической информационной системы для обеспечения деятельности центральных исполнительных органов государственной власти Московской области, государственных органов Московской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области», кадастровый план территории кадастрового квартала 50:09:0060126 (КУВИ-001/2025-90473165 от 15.04.2025 г.). Также кадастровым инженером были запрошены материалы и данные государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (Уведомление об отказе в предоставлении документов или информации о документах государственного фонда данных № ГФДЗ-20250423-26447898955-4 от 24.04.2025 включено с состав Приложений).

В результате выполненного анализа и произведенных запросов кадастровым инженером был сделан вывод о том, что определить местоположение земельного участка на основании имеющихся в его распоряжении данных не представляется возможным.

4) Согласно ч. 1. ст. 29.1. ФЗ №221: «1. Кадастровый инженер имеет право: 2) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов или не обеспечил доступ на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, кадастровому инженеру, выполняющему такие работы».

На основании изложенного, сообщаю Вам о невозможности выполнения кадастровых работ по описанию местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10, в связи с отказом кадастрового инженера от выполнения кадастровых работ на основании п. 2 ч. 1. ст. 29.1. ФЗ №221 по причине отсутствия в его распоряжении необходимой информации и документов о местоположении границ участка, а также в связи с отсутствием доступа на объект кадастровых работ по причине невозможности определения его местоположения.

Приложение:

- Список документации, предоставленной заказчиком для выполнения кадастровых работ;
- Уведомление об отказе в предоставлении документов или информации о документах государственного фонда данных №ГФДЗ-20250423-26447898955-4 от 24.04.2025 г.

С уважением,
Директор ООО «Геосервис» **Ананин М. В.**

Исп. Гольцман А. В.
Тел.8(495)147-33-47 доб. 222
e-mail: info@g-s.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЕОСЕРВИС»
ОГРН 1035007564063
141207, Московская область г. Пушкино Московский проспект д.18
ОКОНХ 85200 ОКПО 70396028 КОПФ 65 КФС16 ОКВЭД 74.20.31
ИНН 5038041502 КПП 503801001
тел: +7 (495) 147-33-47 +7 (495) 940-71-72

Приложение 1

Список документации, предоставленной заказчиком для выполнения кадастровых работ

	Наименование
1	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №38 от 02.03.2012 г.
2	Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» №б/н от 02.03.2012 г.
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/219040412 от 24.11.2018 г.
4	РЕШЕНИЕ об отказе в приеме и регистрации документов, необходимых для предоставления Государственной услуги «Рассмотрение извещений о продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в рамках реализации преимущественного права покупки Московской областью земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» От 14.12.2023 № Р001-2285745358-80289570
5	Пояснения по делу № 2-16279/2024 от 19.12.2024 г.
6	Кадастровое дело объекта недвижимости К№ 50:09:0060126:10
7	Решение Одинцовского городского суда Московской области по делу №2-16279/2024 от 19.12.2024 г.
8	Письмо Администрации городского округа Солнечногорск Московской области ОВХ-4326/2024 от 25.04.2024 г.
9	Письмо Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области №ОГ/2514/24 от 23.04.2024 г.
10	Письмо Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области №01-29/2080/24 от 19.04.2024 г.
11	Письмо Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области № ОГ/3144/24 от 21.05.2024 г.
12	Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений №КУВИ-001/2024-165193349 от 22.06.2024 г.

Исп. Гольдман А. В.
Тел 8(495)147-33-47 доб. 222
e-mail: info@g-s.ru

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области

Кому: Гольцман Антон Владимирович
141205, обл. Московская, г. Пушкино, ул. Набережная, д. 2, кв. 24
Контактные данные:
тел. +7(905)5260075
эл. почта mistergreen95@yandex.ru

Уведомление
об отказе в предоставлении документов или информации о документах государственного фонда данных

от 24.04.2025 № ГФДЗ-20250423-26447898955-4

На основании заявления от 23.04.2025 № 5465897204, в соответствии с Административным регламентом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14.11.2006 № 376, принято решение об отказе в предоставлении документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, по следующим основаниям:

- Отсутствие запрашиваемых документов государственного фонда данных.

Разъяснения причин отказа в предоставлении услуги:
- По указанному местоположению объекта отсутствуют документы в государственном фонде данных.
- По указанному виду землеустроительной документации отсутствуют документы в государственном фонде данных.

Дополнительно информируем: При анализе документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, выявлено, что землеустроительная документация (Землеустроительные, межевые дела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10, отсутствует.

Вы вправе повторно обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении услуги после устранения указанных нарушений.

Данный отказ может быть обжалован в досудебном порядке путем направления жалобы в уполномоченный орган, а также в судебном порядке.

Бондаренко Ирина Юрьевна
24.04.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 12ad79b00b5b1139048e79f1d073c1ce2
Владелец: Бондаренко Ирина Юрьевна
Действителен с 22.7.2024 по 22.10.2025


ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ГЕОСЕРВИС
ИНН 5038041502

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЕОСЕРВИС»
ОГРН 1035007564063
141207, Московская область г. Пушкино Московский проспект д.18
ОКОНХ 85200 ОКПО 70396028 КОПФ 65 КФС16 ОКВЭД 74.20.31
ИНН 5038041502 КПП 503801001
тел. +7 (495) 147-33-47 +7 (495) 940-71-72

25 апреля 2025 г. Исх.146

Генеральному директору ООО "Трастюнион Айэм"
Кравченко Е. В.

Уважаемый Евгений Викторович!

Сообщаю Вам, что в результате выполнения подготовительных работ по договору 384/2025 от 21.04.2025 г., согласно которому компания ООО «Геосервис» принимает на себя обязательства выполнить комплекс консультационных, геодезических, технических и кадастровых работ (услуг) по подготовке межевого плана в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10, площадью: 30000 кв. м, кадастровым инженером Ананиным Н. В. (реестровый номер кадастрового инженера в СРО «Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров"» – 7081), было выявлено следующее:

1) Согласно сведениям ЕГРН, границы земельного участка с К№50:09:0060812:10 не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Местоположение земельного участка согласно правоустанавливающим документам установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с. п. Луневское, д. Дубровки.

Согласно ч. 1. ст. 29.1. Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (далее – ФЗ №221): «1. Кадастровый инженер имеет право: 1) требовать при выполнении кадастровых работ от заказчика кадастровых работ обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, от заказчика кадастровых работ или юридического лица, указанного в статье 33 настоящего Федерального закона, предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ, если иное не установлено договором подряда на выполнение кадастровых работ».

Список предоставленной заказчиком для выполнения кадастровых работ документации представлен в Приложении 1.

2) В соответствии с ч. 1.1. ст. 43 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (далее – ФЗ №218): «1.1. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. … В межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.»

В соответствии с п. 24 «Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений», утвержденных Приказом Росреестра от 14.12.2021 г. №П/0592 (далее – Приказ №П/0592): «при выполнении кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный

участок (за исключением выписки из ЕГРН), или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия таких документов или при отсутствии в таких документах сведений, необходимых для уточнения описания местоположения границ земельного участка, уточненное описание местоположения границ земельного участка устанавливается в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В качестве документов, подтверждающих существование границ земельных участков на местности пятнадцать лет и более, допускается использование: карт (планов), фотокарт (фотопланов), содержащихся в государственных фондах пространственных данных или в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, на которых отображены природные объекты или объекты искусственного происхождения, с помощью которых закреплены уточняемые границы земельного участка в интересующий период времени; планово-картографических материалов, имеющихся в органах местного самоуправления, органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации; землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства; ситуационных планов, содержащихся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившихся по состоянию на 1 января 2013 г. в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации; иных документов, содержащих сведения о местоположении границ земельных участков.

Таким образом, предоставленные заказчиком документация не соответствует требованиям Приказа №П/0592 и ФЗ №218.

3) Кадастровым инженером были проанализированы доступные данные, представленные на официальном портале «Национальной системы пространственных данных», данные «Региональной географической информационной системы для обеспечения деятельности центральных исполнительных органов государственной власти Московской области, государственных органов Московской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области», кадастровый план территории кадастрового квартала 50:09:0060812 (КУВИ-001/2025-44629988 от 18.02.2025 г.). Также кадастровым инженером были запрошены материалы и данные государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (Уведомление об отказе в предоставлении документов или информации о документах государственного фонда данных № ГФДЗ-20250423-26447643107-4 от 24.04.2025 включено с состав Приложений).

В результате выполненного анализа и произведенных запросов кадастровым инженером был сделан вывод о том, что определить местоположение земельного участка на основании имеющихся в его распоряжении данных не представляется возможным.

4) Согласно ч. 1. ст. 29.1. ФЗ №221: «1. Кадастровый инженер имеет право: 2) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов или не обеспечил доступ на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, кадастровому инженеру, выполняющему такие работы».

На основании изложенного, сообщаю Вам о невозможности выполнения кадастровых работ по описанию местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10, в связи с отказом кадастрового инженера от выполнения кадастровых работ на основании п. 2 ч. 1. ст. 29.1. ФЗ №221 по причине отсутствия в его распоряжении необходимой информации и документов о местоположении границ участка, а также в связи с отсутствием доступа на объект кадастровых работ по причине невозможности определения его местоположения.

Приложение:

- Список документации, предоставленной заказчиком для выполнения кадастровых работ;
- Уведомление об отказе в предоставлении документов или информации о документах государственного фонда данных №ГФДЗ-20250423-26447643107-4 от 24.04.2025 г.

С уважением,
Директор ООО «Геосервис» **Ананин М. В.**

Исп. Гольцман А. В.
Тел.8(495)147-33-47 доб. 222
e-mail: info@g-s.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЕОСЕРВИС»
ОГРН 1035007564063
141207, Московская область г. Пушкино Московский проспект д.18
ОКОНХ 85200 ОКПО 70396028 КОПФ 65 КФС16 ОКВЭД 74.20.31
ИНН 5038041502 КПП 503801001
тел: +7 (495) 147-33-47 +7 (495) 940-71-72

Приложение 1

Список документации, предоставленной заказчиком для выполнения кадастровых работ

	Наименование
1	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №14 от 02.03.2012 г.
2	Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» №б/н от 02.03.2012 г.
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/219039829 от 24.11.2018 г.
4	РЕШЕНИЕ об отказе в приеме и регистрации документов, необходимых для предоставления Государственной услуги «Рассмотрение извещений о продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в рамках реализации преимущественного права покупки Московской областью земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» От 14.12.2023 №Р001-2285745358-80291320
5	Пояснения по делу № 2-16279/2024 от 19.12.2024 г.
6	Кадастровое дело объекта недвижимости К№ 50:09:0060812:10
7	Решение Одинцовского городского суда Московской области по делу №2-16279/2024 от 19.12.2024 г.
8	Письмо Администрации городского округа Солнечногорск Московской области ОВХ-9321/2024 от 02.09.2024 г.
9	Письмо Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области №Исх. 01-29/2080/24 от 27.04.2024 г.
10	Письмо Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области № ОГ/3144/24 от 21.05.2024 г.
11	Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений №КУВИ-001/2024-165188916 от 22.06.2024 г.

Исп. Гольцман А. В.
Тел.8(495)147-33-47 доб. 222
e-mail: info@g-s.ru

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области

Кому: Гольцман Антон Владимирович
141205, обл. Московская, г. Пушкино, ул. Набережная, д. 2, кв. 24
Контактные данные:
тел. +7(905)5260075
эл. почта mistergreen95@yandex.ru

Уведомление
об отказе в предоставлении документов или информации о документах государственного фонда данных

от 24.04.2025 № ГФДЗ-20250423-26447643107-4

На основании заявления от 23.04.2025 № 5465885267, в соответствии с Административным регламентом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14.11.2006 № 376, принято решение об отказе в предоставлении документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, по следующим основаниям:

- Отсутствие запрашиваемых документов государственного фонда данных.

Разъяснения причин отказа в предоставлении услуги:
- По указанному местоположению объекта отсутствуют документы в государственном фонде данных.
- По указанному виду землеустроительной документации отсутствуют документы в государственном фонде данных.

Дополнительно информируем: При анализе документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, выявлено, что землеустроительная документация (Землеустроительные, межевые дела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10, отсутствует.

Вы вправе повторно обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении услуги после устранения указанных нарушений.

Данный отказ может быть обжалован в досудебном порядке путем направления жалобы в уполномоченный орган, а также в судебном порядке.

Бондаренко Ирина Юрьевна
24.04.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 12ad79600b5b1139048e79f1d073c1cb2
Владелец: Бондаренко Ирина Юрьевна
Действителен с 22.7.2024 по 22.10.2025


ГЕОСЕРВИС

57_19310863

Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
http://asmo.arbitr.ru/

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
10 апреля 2026 года Дело №А41-112365/2025

Резолютивная часть решения объявлена 07 апреля 2026 года
Полный текст решения изготовлен 10 апреля 2026 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи О.А. Кузьминой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Д.М. Кардановым,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению
ООО "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" (125284, г.Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком 84-87, 93, 96-102, ОГРН: 5077746882384, Дата присвоения ОГРН: 06.06.2007, ИНН: 7705794926, КПП: 771401001, генеральный директор: Кравченко Евгений Викторович) к
ППК "Роскадастр" (107078, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, орликов пер., д. 10, стр. 1, ОГРН: 1227700700633, Дата присвоения ОГРН: 31.10.2022, ИНН: 7708410783, КПП: 770801001) **в лице филиала по Московской области** (143026, Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, ул. Агрохимиков, 6)
Управлению Росреестра по Московской области
Администрации городского округа Химки (141402, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15, ОГРН: 1025006177525, Дата присвоения ОГРН: 04.12.2002, ИНН: 5047009801, КПП: 504701001)

об установлении границ
при участии в судебном заседании:
От ООО "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы": Коротков Н.А. по дов. от 29.12.2025г.
От Администрации городского округа Химки: Шевченко А.И. по дов. от 28.10.2025г.

УСТАНОВИЛ:

ООО "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" обратилось в суд с исковым заявлением к ППК "Роскадастр" в лице филиала по Московской области, Управлению Росреестра по Московской области, Администрации городского округа Химки со следующими требованиями:

- Установить местоположение границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10 в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения искового заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

В судебном заседании представитель требования поддержал. Представитель ответчика Администрации городского округа Химки возражал. Дело рассмотрено в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие остальных ответчиков.

Суд отклоняет ходатайство истца о проведении по делу судебной землеустроительной экспертизы в связи с отсутствием в материалах дела землеотводных, землеустроительных, иных документов, на основании которых можно было бы установить границы испрашиваемого участка, а также принимая во внимание, что истцу местоположение земельного участка неизвестно. Провежение землеустроительной экспертизы в данном случае не представляется возможным.

Также суд отклоняет ходатайство ППК "Роскадастр" в лице филиала по Московской области об исключении его из числа ответчиков. Истец согласия по данному ходатайству не выразил.

Согласно ч.1 ст.46 АПК РФ иск может быть предъявлен в арбитражный суд совместно несколькими истцами или к нескольким ответчикам (процессуальное соучастие).

Согласно ч.5 ст.47 АПК РФ если истец не согласен на замену ответчика другим лицом или на привлечение этого лица в качестве второго ответчика, арбитражный суд рассматривает дело по предъявленному иску.

Данный подход согласуется с позицией, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 30.11.2023 N 3093-О.

В связи с изложенным суд не усмотрел оснований для удовлетворения ходатайства ООО "ГЛС-Трейд" об исключении их из числа ответчиков.

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

Из искового заявления усматривается, что ООО "ТРАСТЮНИОН АЙЭМ" в соответствии с 44. 1,3 - 4 ст. 11 Федерального закона от 29.111.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществляет доверительное управление Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 31.01.2012г. в реестре №2308, с последующими изменениями и дополнениями.

ООО "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" является правообладателем земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10 (ранее присвоенный номер: 50-09-0060812-0010, условный номер 50:09:06:06690; 50-09-0060812-0010), площадью 30 000 кв.м., категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения», с видом разрешенного использования - « для сельскохозяйственного производства», местоположением установленным относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки.

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 05.03.2004г., без установления границы участка в соответствии с требованиями земельного законодательства.

По акту приема-передачи недвижимого имущества от 02.03.2012г. учредитель доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» передал участок с кадастровым номером 50:09:0060812:10.

Участок передан в оплату инвестиционных паев Фонда Управляющей компании на основании поданной им заявки на приобретение инвестиционных паев Фонда № 14 от 02.03.2012г.

Право собственности истца на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060812:10 зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью регистрации № 50-50-62/051/2012-181 от 04.05.2012г. в сведениях ЕГРН.

Как указывает истец, несмотря на постановку участка на государственный кадастровый учет, участок не имеет координат характерных точек участка, внесенных в ЕГРН, у Фонда отсутствует информация по фактическому местоположению земельного участка, что делает невозможным для истца проведение кадастровых работ, в том числе подготовку межевого плана.

В целях получения информации и документов для установления фактического местоположения земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10, обществом были направлены обращения в Администрацию городского округа Солнечногорск Московской области, в Управление Росреестра по Московской области, ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД», Росреестр, МБУ «МФЦ городского округа Балашиха Московской области, по итогу рассмотрения которых обществу предоставлена информация о том, что в филиале ППК "Роскадастр" по Московской области на хранении находится кадастровое дело на спорный участок, однако предоставление кадастрового дел в полном объеме не предусмотрено Порядком №П/0149, землеустроительная документация, включая межевое дело на участок, отсутствует.

Не имея возможности самостоятельно, во внесудебном порядке осуществить действия по уточнению фактических границ спорного земельного участка, что в свою очередь лишает фонд реализовывать свои полномочия собственника, общество обратилось в Одинцовский городской суд Московской области с исковым заявлением к ППК "Роскадастр" в лице филиала по Московской области с требованиями об обязании предоставить землеустроительную документацию на спорный участок.

Таким образом, истец, не имея возможности выполнить кадастровые работы в целях уточнения координат характерных точек земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060812:10 ввиду отсутствия межевого дела и невозможности определения его фактического местоположения, обратился в суд с настоящими требованиями.

Изучив доводы сторон, оценив все представленные в материалы дела письменные доказательства, суд считает заявленные требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, самостоятельно определив способы их судебной защиты соответствующие статьей 12 ГК РФ.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным решения собрания; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

По смыслу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации определение законом способов защиты гражданских прав направлено, на восстановление нарушенного права. В связи с этим содержащийся в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации перечень способов защиты гражданских прав не является исчерпывающим и защита прав может быть осуществлена иными способами, предусмотренными законом.

Иск об установлении границ земельного участка относится к искам о правах на недвижимое имущество согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 3 пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

Такой иск представляет собой самостоятельный способ защиты нарушенного права, он направлен на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка и разрешение спора о принадлежности той или иной его части.

Предметом доказывания по делам об установлении границ земельных участков является в том числе: факт и момент возникновения у истца права на смежный земельный участок; факт наложения границ смежного земельного участка, принадлежащего истцу, и земельного участка, принадлежащего ответчику.

Из положений пункта 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно положениям статьи 70 Земельного кодекса Российской Федерации государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с пунктом 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).

Таким образом, иск об установлении границ земельного участка является самостоятельным способом защиты нарушенного права, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка и разрешение спора о принадлежности той или иной его части.

Исходя из положений части 1 статьи 43, частей 8, 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», уточнение местоположения границ земельного участка допускается в случае отсутствия в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка.

Основанием для внесения сведений о местоположении границ земельного участка помимо прочего являются межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ, а также утвержденная уполномоченным органом публичной власти схема расположения, иные документы, предусмотренные федеральным законом (часть 2

статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельного участка осуществляется, в том числе в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, право на предъявление иска о признании вещного права принадлежит лицу, владеющему спорным имуществом.

Факт обладания имуществом имеет непосредственное отношение к заявленным требованиям, является юридически значимым обстоятельством по настоящему делу, которое в соответствии со статьей 65 АПК РФ должно быть доказано лицом, предъявившим требование о признании за ним вещного права на имущество.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Доказательства представляются лицами, участвующими в деле (ч.1 ст.66 АПК РФ).

В соответствии с частями 1, 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Учитывая установленные фактические обстоятельства, суд приходит к выводу об отсутствии надлежащих доказательств фактического владения участком в установленных координатах в соответствии с земельным законодательством.

В силу части 8 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), вступившим в силу с 01.01.2017, местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Необходимым для кадастрового учета земельного участка (в связи с уточнением местоположения его границ) документом является межевой план, представляющий собой результат кадастровых работ (статья 22 Закона N 218-ФЗ).

Согласно части 1.1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

В обоснование своей позиции истцом не представлено конкретных документов, позволяющих достоверно установить местоположение границ на местности, а также проверить их на предмет пересечения с границами смежных земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете.

В сведениях ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 50:09:0060812:10, в графе «особые отметки» указано - границы земельного участка не установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 3 - Описание местоположения земельного участка; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

В материалах кадастрового дела отсутствует межевая документация. Отсутствуют такие документы и в землеустроительном деле, что следует из ответа ППК Роскадастр на запрос суда.

Учитывая отсутствие землеустроительной документации, принимая во внимание отсутствие данного участка в фактическом владении истца, проведение по делу судебной землеустроительной экспертизы является нецелесообразным.

Суд приходит к выводу о том, что исковые требования в данном случае удовлетворению не подлежат.

Суд отмечает, что неотражение в судебном акте всех имеющихся в деле доказательств либо доводов стороны, не свидетельствует об отсутствии их надлежащей судебной проверки и оценки (Определения Верховного Суда Российской Федерации от 06.10.2017 № 305-КГ17- 13690, от 13.01.2022 № 308-ЭС21-26247).

Учитывая изложенные обстоятельства, исходя из предмета и оснований исковых требований, установленных обстоятельств настоящего спора и представленных в материалы дела доказательств в их совокупности, суд считает, что в удовлетворении исковых требований следует отказать.

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

Отказать в удовлетворении заявленных требований.

Настоящее решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья **О.А. Кузьмина**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат cb80ccf53ecd990931f7800fe345b816
Владелец Клокова Ирина Петровна
Должность Судья
Действителен с 15.10.2025 по 08.01.2027

УИД50RS0045-01-2025-006112-97
ДЕЛО № 2-392/2026

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

14 мая 2026 года г. Солнечногорск

Солнечногорский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Клоковой И.П.,
при помощнике судьи Гордо Е.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» к Филиалу ППК «Роскадастр» по Московской области, Управлению Росреестра по Московской области, администрации г.о. Солнечногорск об установлении границ земельного,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (далее – Фонд, Общество) обратилось в суд с иском к Филиалу ППК «Роскадастр» по Московской области, Управлению Росреестра по Московской области, администрации г.о. Солнечногорск об установлении границ земельного участка.

В обоснование заявленных требований указано, что ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» осуществляет доверительное управление Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы». Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

Общество является правообладателем земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 (раннее присвоенный кадастровый номер: 50:09:0060126:0010, условный номер: 50:09:06:06652; 50:09:0060126:0010), площадью 28 000 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля.

Право собственности истца на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:10 было зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью регистрации № 50-50-62/051/2012-169 от 04.05.2012.

Спор о праве в отношении указанного земельного участка у истца с третьими лицами отсутствует.

Указанный земельный участок при наличии кадастрового и условного номера не имеет координат, внесенных в ЕГРН. Кроме того, у Фонда отсутствует информация по фактическому местоположению земельного участка, в связи с чем не представляется возможным проведение кадастровых работ, в том числе

подготовка межевого плана.

В целях получения информации и документов для установления фактического местоположения земельного участка были направлены обращения в администрацию г.о. Солнечногорск Московской области, Управление Росреестра по Московской области, ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД», МБУ «МФЦ городского округа Балашиха Московской области». По результатам рассмотрения данных обращений Обществу была предоставлена информация о том, что в Филиале ППК «Роскадастр» по Московской области на хранении находится кадастровое дела на указанный земельный участок, но предоставление кадастрового дела в полном объеме не предусмотрено порядком № П/0149.

В связи с тем, что истцом были использованы все доступные методы и ресурсы для получения информации и документов у уполномоченных органов, Общество обратилось в Одинцовский городской суд Московской области с исковым заявлением об истребовании документов.

Решением Одинцовского городского суда от 19.12.2024 в удовлетворении требований Общества отказано в связи с отсутствием материалов межевания спорных земельных участка в реестровых (кадастровых) делах.

В связи с отсутствием сведений, позволяющих определить местоположение земельного участка, Обществом также было направлено обращение в Управление Росреестра по Московской области.

В ответ была предоставлена информация об отсутствии описания местоположения границ (координат) земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060812:10, 50:09:0060126:10.

Ввиду отсутствия координат земельного участка, внесенных в ЕГРН, оформление акта согласования границ не предоставляется возможным.

С учетом изложенного истец просит установить местоположение границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:060126:10, обязать Управление Росреестра по Московской области внести координаты местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:060126:10 в Единый государственный реестр недвижимости.

Представитель истца Коротков Н.А. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал, настаивал на их удовлетворении.

Представители ответчиков – Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, администрации г.о. Солнечногорск в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом. Филиал ППК «Роскадастр» по Московской области представил письменные пояснения, в которых просил отказать в иске Обществу.

Представитель третьего лица – Комитета по управлению имуществом администрации г.о. Солнечногорск в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Изучив материалы дела, выслушав представителя истца, исследовав представленные доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Согласно ч. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, (недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Статьей 141.2 ГК РФ установлено, что земельным участком признается часть поверхности Земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (ч. 1 ст. 131 ГК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 70 ЗК РФ).

В соответствии с ч. 7 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества понимается внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

Согласно ч. 2 ст. 8 от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков. Данные сведения вносятся в кадастр недвижимости на основании документов, указанных в пунктах 7, 7.2 - 7.4 части 2 статьи 14 настоящего Федерального закона, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В силу ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельных участков



подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, обладающими смежными земельными участками, указанными в части 3 настоящей статьи, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно ч. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» в соответствии с п.п. 1, 3, 4 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществляет доверительное управление рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 31.01.2012 в реестре за № 2308, с последующими изменениями и дополнениями. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» является правообладателем земельного участка: с кадастровым номером № 50:09:0060126:10 (раннее присвоенный кадастровый номер 50:09:0060126:0010, условный номер 50:09:06:06652; 50:09:0060126:0010), площадью 28 000 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля.

Право собственности истца на земельный участок с кадастровым номером № 50:09:0060126:10 зарегистрировано, что подтверждается записью регистрации № 50-50-62/051/2012-169 от 04.05.2012, сделанной в ЕГРН.

Как следует из искового заявления, указанный земельный участок при наличии кадастрового и условного номеров не имеет координаты, внесенные в ЕГРН. У Фонда отсутствует информация по фактическому местоположению земельного участка.

В целях получения информации и документов по установлению фактического местоположения указанного земельного участка истец обращался в администрацию г.о. Солнечногорск Московской области (обращение от 10.04.2024), Управление Росреестра по Московской области (обращение от 10.04.2024), ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» (обращение от 10.04.2024), Росреестр (обращение от 20.05.2024), МБУ «МФЦ городского округа Балашиха Московской области» (обращение от 20.06.2024).

По итогам рассмотрения данных обращений Обществу дан ответ о том, что в Филиале ППК «Роскадастр» по Московской области на хранении находится кадастровое дела на указанный земельный участок, но предоставление кадастрового дела в полном объеме не предусмотрено порядком № П/0149.

Поскольку истцом были использованы все доступные методы и ресурсы для получения информации и документов у уполномоченных органов, однако положительный результат не были достигнут, Общество вынуждено было обратиться в Одинцовский городской суд Московской области с иском об истребовании документов.

В ходе рассмотрения дела Одинцовским городским судом установлено, что истец в целях оказания содействия обращался в различные уполномоченные органы и организации в целях получения информации о местоположении земельных участков.

Согласно письму от 17.06.2024 исх. ОГ/3144/24 Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области ППК «Роскадастр» ЕГРН содержит актуальные сведения в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:10, расположенном по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, 50:09:0060812:10, расположенном по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки. Сведения о земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:10, 50:09:0060812:10 внесены в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости 24.02.2011 при переходе на централизованное ведение в соответствии с приказом Роснедвижимости от 13.10.2008 № П/037 «О реализации мероприятий подпрограммы «создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)» Федеральной целевой программы «создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)», утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2005 № 560, в территориальных органах Роснедвижимости и подведомственных ей учреждениях в 2009 году». В филиале на хранении находятся кадастровые дела на вышеуказанный земельный участок, но предоставление кадастрового дела в полном объеме не предусмотрено порядком № П/0149.

Согласно сообщению администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 02.09.2024 № ОВХ 9321/2024 согласно сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная



кадастровая палата Росреестра» по Московской области, границы земельного участка с кадастровым номером № 50:09:0060126:10 не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, в связи с чем, земельный участок невозможно идентифицировать и определить границы местоположения не представляется возможным.

Согласно письменным пояснениям Филиала ППК «Роскадастр» по Московской области от 19.12.2024 кадастровые процедуры в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:10, 50:09:0060812:10 осуществлены органом кадастрового учета до наделения такими полномочиями Филиала в соответствии с приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная Кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета», и к полномочиям Филиала не относится оценка правомерности таких кадастровых процедур. До наделения полномочиями органа кадастрового учета Филиала принятие решений находилось в компетенции территориальных отделов Управления Роснедвижимости по Московской области. Изменения в части описания местоположения границ земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:10, 50:09:0060812:10 не вносились. В результате анализа имеющихся в распоряжении Филиала реестровых (кадастровых) дел на указанный земельный участок выявлено отсутствие материалов межевания указанных земельных участков. Землеустроительная документация в распоряжении Филиала отсутствует.

Решением Одинцовского городского суда от 19.12.2024 в удовлетворении требований Общества отказано в связи с отсутствием материалов межевания спорных земельных участка в реестровых (кадастровых) делах.

В связи с отсутствием сведений, позволяющих определить местоположение земельного участка, Обществом также было направлено обращение в Управление Росреестра по Московской области (обращение от 02.07.2025 исх. № 451-25).

В ответ на обращение письмом Управления Росреестра по Московской области от 11.07.2025 № 09-01238/25 Обществу была предоставлена информация об отсутствии описания местоположения границ (координат) земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060812:10, 50:09:0060126:10.

Ввиду отсутствия координат земельного участка, внесенных в ЕГРН, оформление акта согласования границ не представилось возможным.

В этой связи истец вынужден был обратиться в суд с настоящим иском.

Согласно ч. ч. 1, 2 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Таким образом, определение обстоятельств, имеющих значение для дела, и распределение обязанности их доказывания, в том числе разъяснения о том, что

устранение определенных фактов требует специальных познаний и, соответственно, назначения экспертизы, является обязанностью суда.

Определением Солнечногорского суда от 16.01.2026 по ходатайству представителя истца по делу назначена судебная землеустроительная экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО «Инсайт» в момент обследования (16.04.2026) определить фактические границы земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 не представилось возможным ввиду отсутствия каких-либо ограждений.

Экспертом также проведен анализ на соответствие правоустанавливающим документам. В материалы дела представлено кадастровое дело, из которого следует, что земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:10 было учтено в Государственном земельном кадастре (ГЗК) в 2004 году с установленными границами. Однако, в соответствии с актуализированными сведениями ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:10 поставлен на кадастровый учет 27.12.2019 (подтверждается выпиской из ЕГРН), но без привязки к местности.

Поскольку земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:10 является ранее учтенным, то на момент регистрации права ОДС за Рентным ЗПИФ «Земельные ресурсы» в 2012 году законодательство не предусматривало обязательного и единообразного оформления описания границ земельных участков.

Таким образом, эксперт предполагает, что при внесении в ЕГРН сведений о земельном участке с кадастровым номером 50:09:0060126:10 на момент 27.12.2019 должны были быть выполнены соответствующие кадастровые работы и подготовлен межевой план с графической частью, отображающей местоположение границ земельного участка и на основании документов-оснований. При внесении сведений в ЕГРН в целях осуществления государственного кадастрового учета проводится правовая экспертиза подготовленных документов и форматно-логический контроль.

Однако из материалов дела следует, что на земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:10 (в т.ч. и на исходный земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060000:0108) сведения о решении об утверждении проекта межевания земельных участков отсутствуют. Сведения о выделе земельного участка (без собрания участников общей долевой собственности), информация о проведении кадастровых работ по подготовке проекта межевания границ, выделяемого истцу земельного участка, также отсутствует.

Таким образом, на момент 2019 года без проведения кадастрового учета оборот земельного участка не предусмотрен, законное подтверждение прав и закрепление сведений о нем затруднительны.

В качестве правоустанавливающего документа в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 экспертом учтено кадастровое дело № 44720 от 2004, в составе которого содержится План (чертеж, схема) границ земельного участка в масштабе М 1:5000 с отображением конфигурации. Конфигурация земельного участка после уточнения местоположения его границ



не может существенно отличаться от конфигурации, содержащейся в документах, указанных в части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, если прежние значения внутренних углов и горизонтальных положений сохранились, конфигурация земельного участка не считается измененной.

При этом обоснование, указывающее конкретное местоположение участка, а именно наличие геоданных с указанием координат X и У в системе 1963 г., дирекционных углов и гориз. проложений, в материалах дела отсутствуют.

Также в заключении указано, что в материалах дела содержится кадастровое дело с планом, в соответствии с которым участок имеет неправильную форму, сложную конфигурацию с острыми углами, многочисленные изломы и резкие углы. При этом в кадастровом деле отсутствует информация о координатах либо координатной сетке.

Вместе с тем, экспертом представлены варианты установления границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10, как наиболее обеспечивающие конфигурацию, соотносимые с конфигурацией и площадью участка согласно Плану (чертежу, схеме) границ земельного участка от 2004 г.

Установление границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 по вариантам 1-4 обусловлено соответствием в части конфигурации согласно правоустанавливающему документу от 2004 года и площади по сведениям ЕГРН с учетом Проекта землеустройства от 1992 года.

Так, согласно варианту 1 установление границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 возможно только при выявлении реестровой ошибки в отношении смежного земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0020328:2881 (границы которого пересекает земельный участок 50:09:0060126:10). Устранить реестровую ошибку возможно путем исключения сведений ЕГРН земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0020328:2881 в части пересечения с земельным участком с кадастровым номером 50:09:0060126:10, однако, координаты, представленные в Таблице № 1 необходимо дополнительно уточнить при условии обеспечения доступа на закрытую территорию. Также эксперт отмечает, что в настоящий момент земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020328:2881 находится в частной собственности с иной категорией «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с установленным видом разрешенного использования «склады», т.е. территория не предназначена для сельхозназначения.

Согласно варианту 2 установление границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 возможно только при выявлении реестровой ошибки в отношении смежных земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0020328:2882, 50:09:0020328:305, 50:09:0020328:2059, 50:09:0020328:2765, 50:09:0020328:2767, 50:09:0020328:2766, 50:09:0020328:2768, 50:09:0020328:2769, 50:09:0020328:2774, 50:09:0020328:2770, 50:09:0020328:2771, 50:09:0020328:2772, 50:09:0000000:190035 (границы которых пересекает земельный участок

50:09:0060126:10). Устранить реестровую ошибку возможно путем исключения сведений ЕГРН земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0020328:2882, 50:09:0020328:305, 50:09:0020328:2059, 50:09:0020328:2765, 50:09:0020328:2767, 50:09:0020328:2766, 50:09:0020328:2768, 50:09:0020328:2769, 50:09:0020328:2774, 50:09:0020328:2770, 50:09:0020328:2771, 50:09:0020328:2772, 50:09:0000000:190035 в части пересечения с земельным участком с кадастровым номером 50:09:0060126:10, однако, координаты, представленные в Таблице № 1.2 необходимо дополнительно уточнить при условии обеспечения доступа на закрытую территорию. В настоящий момент смежные земельные участки имеют иную категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», т.е. территория не предназначена для сельхозназначения.

Согласно варианту 3 установление границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 возможно только при выявлении реестровой ошибки в отношении смежного земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:28 (границы которого пересекает земельный участок 50:09:0060126:10). Устранить реестровую ошибку возможно путем исключения сведений ЕГРН земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:28 в части пересечения с земельным участком с кадастровым номером 50:09:0060126:10. В настоящий момент смежный земельный участок имеет иную категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», т.е. территория не предназначена для сельхозназначения.

Также эксперт отмечает, что указанный вариант имеет наиболее приближенную к конфигурации форму участка, однако площадь не соответствует сведениям ЕГРН на 1 га.

Согласно варианту 4 установление границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:10 возможно только при выявлении реестровой ошибки в отношении смежного земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:1624.

При этом на смежный земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:1624 зарегистрировано:

- сервитут в пользу ООО «ПФО ОРЕНБУРГ» сроком на 5 лет;
- право общей долевой собственности на паевой инвестиционный фонд, владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Партнер Инвестментс»;
- право аренды ООО «МУЛЬТИКОЛД» сроком на 5 лет;
- доверительное управление на ООО Управляющая компания «ЭМРИС».

Устранить реестровую ошибку возможно путем исключения сведений ЕГРН земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:1624 в части пересечения с земельным участком с кадастровым номером 50:09:0060126:10.

Согласно статье 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему



внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

При этом суд отмечает, что ни одно доказательство не имеет для суда заранее установленной силы, а в силу ч. 3 ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается наряду с другими доказательствами.

Оценив указанное заключение, суд отмечает, что выводы эксперта с предложенными вариантами установления границ земельного участка не могут быть приняты судом во внимание, поскольку они носят предположительный характер, не опирающийся на документы, которые бы бесспорно свидетельствовали о фактическом местоположении границ спорного земельного участка в приведенных координатах.

Таким образом, суд не находит оснований для удовлетворения иска, поскольку истцом не представлено доказательств, подтверждающих его доводы.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» к Филиалу ППК «Роскадастр» по Московской области, Управлению Росреестра по Московской области, администрации г.о. Солнечногорск об установлении границ земельного участка – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Солнечногорский городской суд Московской области в течение месяца со дня его составления в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 29.05.2026.

Судья

Документ подписан усиленной цифровой подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00CB833CCF53ECD99093FF7800FE345B816

Владелец: Клокова Ирина Петровна

Действителен с: 15.10.2025 по 08.01.2027

И.П. Клокова

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09.11.2012 г.№ 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. №587-26
от «04» сентября 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»

Справка об отсутствии доходов от земельных участков

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» настоящим сообщает, что в отношении нижеуказанных земельных участков на дату оценки 04.09.2026 г. отсутствуют договоры аренды, безвозмездного пользования, соглашения о предоставлении прав пользования, фактические доходы от использования земельных участков, а также отсутствуют ожидаемые компенсационные выплаты и иные имущественные требования, связанные с предполагаемым прекращением права собственности на земельные участки:

-Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:10 площадью 28000 кв.м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля.;

-Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060812:10 площадью 30000 кв.м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки.

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Е.В. Кравченко

Телефон: +7 (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
http://www.tuam.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«05» сентября 2018 года

Настоящее свидетельство № **106-АС** выдано:

Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа "ИРВИКОН"
(ИНН 7707549535)
(наименование юридического лица)

О том, что **Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа "ИРВИКОН"**

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 336 от «06» августа 2018 г.

Генеральный директор Петровская Е.В.

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19, 115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19 E-mail: armo@sroarmo.ru

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

№ 260005-035-000104 от 28.07.2026 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ПРВИКОН»** 127055, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Марьина роща, Тихвинская ул., д. 2, помещ. I, ком. 23-33 ИНН/КПП 7707549535/771501001 р/с 40702810102200001003 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва к/с 30101810200000000593 Генеральный директор Вишневская Ирина Александровна
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет **76 950,00 (семьдесят шесть тысяч девятьсот пятьдесят) рублей 00 коп.** 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 4 (четырьмя) взносами в следующие сроки и в следующем размере: - первый взнос в размере 19 237,50 (девятнадцать тысяч двести тридцать семь) рублей 50 коп. единовременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 28 августа 2026 г.; - второй взнос в размере 19 237,50 (девятнадцать тысяч двести тридцать семь) рублей 50 коп. единовременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 28 ноября 2026 г.; - третий взнос в размере 19 237,50 (девятнадцать тысяч двести тридцать семь) рублей 50 коп. единовременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 28 февраля 2027 г.; - четвертый взнос в размере 19 237,50 (девятнадцать тысяч двести тридцать семь) рублей 50 коп. единовременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 28 мая 2027 г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. 5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме. Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 28 августа 2026 г. по 27 августа 2027 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
9. Особые положения	**9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.** Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. ***Компьютерная Система*** означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. ***Кибератака*** означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. ***Киберинцидент*** означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; ***Данные*** означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	1.Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. 2. Заявление на страхование. Стороны пришли к соглашению о том, что скан-образ переданного Страховщику по электронной почте собственноручно подписанного Страхователем Заявления имеет юридическую силу Заявления на бумажном носителе.

Страховщик:
Заместитель директора
Департамента страхования
ответственности и сельскохозяйственных рисков
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»

О.А.Цуманова

М.П.

На основании Доверенности № 02-ИД-500/25-о от 26.11.2025 г.



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 709 28 июня 2011

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г.Москва
Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Московский институт экономики,
политики и права"

ДИПЛОМ

КД № 68026

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 25 июня 2011 года

Попову
Денису Олеговичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

771800337913

Документ о квалификации

Регистрационный номер
15.16.КД-19

Город
Москва

Дата выдачи
27 февраля 2023 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Попов
Денис Олегович

с 14 апреля 2022 года по 10 февраля 2023 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования
«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»
по программе «Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности» в объеме 806 часов

Решением аттестационной комиссии от
10 февраля 2023 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
профессиональной оценки и экспертизы
объектов и прав собственности

Председатель
аттестационной комиссии

Руководитель
образовательной организации

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www. srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Попова Дениса Олеговича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Попов Денис Олегович**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «**20**» **февраля 2024** года за регистрационным номером **№ 01336.**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:
- «оценка недвижимости» № 035553-1 от 15.12.2023, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «20» февраля 2024г.

Дата составления выписки «20» февраля 2024г.

Президент СРО РАО К. Ю. Кулаков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035553-1 « 15 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Попову Денису Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » декабря 20 23 г. № 327

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » декабря 20 26 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 045488-2 « 08 » ноября 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Попову Денису Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » ноября 2024 г. № 379

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 08 » ноября 2027 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» февраля 2024 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01415
номер свидетельства

Попов
Денис Олегович

ИНН 773573407613

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-584-267020/25

24.11.2025 г. г. Краснодар

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Попов Денис Олегович**
Адрес регистрации: г. Москва, г. Зеленоград, корпус 2033, квартира 90
Паспортные данные: 45 10 386337, ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ КРЮКОВО ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ГОР. ЗЕЛЕНОГРАДЕ
E-mail:
Тел.:

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Краснодарском крае
350002, г. Краснодар, ул. Садовая 159, стр. 1
E-mail: filial@kuban.ingos.ru
Тел.: 8 (861) 210-61-41
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С **«26» декабря 2025 года** по **«25» декабря 2026 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.**
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **8 820,00 (Восемь тысяч восемьсот двадцать) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **26.12.2025 г.**
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

Страхователь: _____ Страховщик: _____

ИНГОССТРАХ

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;
12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путём составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному

Страхователь: _____ Страховщик: _____

ИНГОССТРАХ

Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.7.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявлении на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Попов Денис Олегович

От Страхователя:
Попов Д.О.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела рисков ответственности управления обработки данных филиала СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае
Ефименко И.Н.
Доверенность №2509622-584/25 от 27.01.2025 г.

Филиал в Краснодарском крае ИНГОССТРАХ для страховых документов №13

Страхователь:

Страховщик: