

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ 024/18

об оценке земельных участков (10 ед.) для
сельскохозяйственного производства

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки):

17.10.2018 г.

Дата составления отчета:

18.10.2018 г.

Заказчик:

ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У.
Рентный «Земельные ресурсы»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	6
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	6
2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	6
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки.....	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	12
3.1. Допущения.....	12
3.2. Заявление о соответствии	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	13
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	13
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	16
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	16
6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	16
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	16
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
7.2. Идентификация объекта оценки.....	18
7.3. Описание местоположения объекта оценки.....	19
7.4. Перечень оцениваемых объектов	23
7.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	27
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	29
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
8.3. Анализ оптового рынка земельных участков в Московской области	31
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	34
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	36
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки ...	38
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	39
9.1. Последовательность определения стоимости	40
9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход	43
9.1.2. Доходный подход	44
9.1.3. Затратный подход	46
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	47
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	63
10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ.....	63

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	65
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	65
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ ...	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	75

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

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</p>	<p>Земельные участки (10 ед.) для сельскохозяйственного производства, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кадастровый номер: 50:08:0070276:11, площадь 115 028 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070276:39, площадь 183 878 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:070265:49, площадь 366 091 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:46, площадь 269 235 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:43, площадь 326 730 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское; - кадастровый номер: 50:08:0070265:44, площадь 113 166 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:45, площадь 90 857 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:48, площадь 548 178 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:47, площадь 79 858 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:09:0070210:15, площадь 83 604 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ"Краб".
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Земельные участки (10 ед.), для сельскохозяйственного производства с в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кадастровый номер: 50:08:0070276:11, площадь 115 028 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070276:39, площадь 183 878 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:070265:49, площадь 366 091 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:46, площадь 269 235 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:43, площадь 326 730 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское; - кадастровый номер: 50:08:0070265:44, площадь 113 166 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:45, площадь 90 857 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:48, площадь 548 178 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:08:0070265:47, площадь 79 858 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7; - кадастровый номер: 50:09:0070210:15, площадь 83 604 кв.м., расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ"Краб". <p>Перечень документов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 608231 от 31.05.2012 г.; 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 608233 от 01.06.2012 г.; 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 608236 от 01.06.2012 г.; 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 608358 от 04.06.2012 г.; 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 608234 от 01.06.2012 г.; 6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 608253 от 01.06.2012 г.; 7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 608250 от 01.06.2012 г.; 8. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 608237 от 01.06.2012 г.; 9. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/203026789 от 10.10.2018 г.; 10. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/203026569 от 10.10.2018 г.;
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права-Владелец инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>
<p>Цели оценки</p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
<p>Вид определяемой стоимости объекта оценки</p>	<p>Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные</p>

	<p>операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н)</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли – продажи.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	12.10.2018г.
Период проведения работ	10.10.2018г. – 17.10.2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.1. - 7.3., при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.3 Стандарты.

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

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

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рыноком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

	Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий определенных Заданием на оценку № 01/18 от 16.10.2018 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «земельные ресурсы», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

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.

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

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые

были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

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

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

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (ст.3 №135-ФЗ) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка делается без проведения осмотра, так как доступ к объекту не был предоставлен. Всю информацию получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков предоставленных заказчиком и указанных пообъектно в Приложении 1 к настоящему заданию на оценку
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик, Делов А.И.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Место нахождения	123007, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-009234 от 07 апреля 2017 г., период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, 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 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.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90001/8-01 от 1 января 2018 г., период страхования: с 09июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» 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

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/18 от 16.10.2018 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», заключенный Обществом с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (10 ед.) Земельные участки (10 ед.) для сельскохозяйственного производства

6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (10 ед.) для сельскохозяйственного производства	Не применялся	37 673 301	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик, по состоянию на дату оценки без учета НДС¹, составляет:

37 673 301 (Тридцать семь миллионов шестьсот семьдесят три тысячи триста один) рубль, НДС не облагается.

В том числе:

№ п/п	Категория земель	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:11	115 028	2 193 584
2	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:39	183 878	3 506 553
3	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:070265:49	366 091	5 974 605
4	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:46	269 235	5 134 311
5	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:43	326 730	5 332 234

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

№ п/п	Категория земель	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
6	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:44	113 166	2 158 076
7	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:45	90 857	1 906 180
8	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:48	548 178	8 946 265
9	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:47	79 858	1 675 421
10	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0070210:15	836,04	846 072

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

Оценщик, Делов А.И.



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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1	50:09:0070210:15	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 608231	31.05.2012
2	50:08:0070265:43	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 608233	01.06.2012
3	50:08:0070265:44	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 608236	01.06.2012
4	50:08:0070265:45	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 608358	01.06.2012
5	50:08:0070265:46	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 608234	01.06.2012
6	50:08:0070265:47	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 608253	01.06.2012
7	50:08:0070265:48	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 608250	01.06.2012
8	50:08:0070276:11	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 608237	01.06.2012
9	50:08:0070265:49	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2018/203026789	10.10.2018
10	50:08:0070276:39	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2018/203026569	10.10.2018

7.2. Идентификация объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (10 ед.) для сельскохозяйственного производства в том числе:

- Земельные участки для сельскохозяйственного производства (9 ед.) расположенные по адресу обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское.
- Земельный участок для сельскохозяйственного производства расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб".

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков расположенных в Истринском районе

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское
Площадь земельных участков, кв.м	115 028
	183 878
	366 091
	269 235
	326 730
	113 166
	90 857
548 178	
79 858	
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорижское
Расстояние от МКАД, км	75
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-2 Общая характеристика земельного участка расположенного в Истринском районе

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб".
Площадь земельных участков, кв.м	83 604
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорижское
Расстояние от МКАД, км	72
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Имеются
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунке 8-1 Представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 7.3-1. Район расположения земельных участков для сельскохозяйственного производства и дачного строительства в расположенных в Раменском районе

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Солнечногорский район²

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

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

Экономика.

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

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

² http://solreg.ru/socio_economic/

Наука.

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

Предпринимательство.

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

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

Инвестиции.

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

Новостройки.

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

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

Транспорт.

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

первому участку скоростной платной автомагистрали «Москва—Санкт-Петербург» (М-11) с 15-58км.

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

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

Городской округ Истра (Истринский район) ³

Истринский район административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до марта-июля 2017 года на северо-западе Московской области России.

10 марта 2017 года законом № 21/2017-ОЗ муниципальное образование Истринский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование **городской округ Истра** с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

Социально-экономическое развитие городского округа характеризуется в последние годы стабильным ростом, как в экономической, так и социальной сферах. О поступательном развитии свидетельствует экономический рост по многим важнейшим показателям: по вводу объемов жилых домов, производства промышленной продукции, платных услуг населению, обороту розничной торговли и многие другие. Бюджет городского округа Истра работает и как инструмент социального развития (ссылка на последние постановления СД, отчет главы и руководителя), и как твердая гарантия социальной защищенности граждан.

Истринский городской округ располагает достаточно развитой системой учреждений культуры и искусства для повышения культурно-образовательного уровня и организации культурно - досуговой деятельности населения района и особенно детей.

24 дома культуры, 32 библиотеки, из них – 25 находятся в сельской местности, Истринский драматический театр, Истринский Ленино-Снегиревский военно-исторический музей, 7 учреждений дополнительного образования детей, «Центр русской песни «Ярило», парки культуры и отдыха.

На территории округа находится 117 воинских захоронений и памятных знаков. В учреждениях культуры на данный момент действует 462 клубных формирования (из них 225 для детей). В них занимается 10 868 человек, из них 4 675 детей. 118 любительских объединений и клубов по интересам. В них занимается 4 615 человек. В районе действует 22 «народных» коллектива (647 участников), 6 - «образцовых» (475 участников).

В 2017 году проведен капитальный ремонт в МУК "Ленино-Снегиревский военно-исторический музей", МУК "Покровское ДК". В 2014-2016 гг. завершен капитальный ремонт в МУК "Истринский драматический театр", МУК "Центр искусств им. А. В. Прядко". В уютных больших помещениях комплекса ведется студийная и кружковая деятельность. Это бальные танцы, спортивная и художественная гимнастика, прикладное творчество, художественная студия, игровые виды спорта (баскетбол, волейбол, большой и настольный теннис, бокс, самбо, тренажерный зал, фитнес).

Масштабным событием не только для Подмосковья, но и для всей культурной общественности России ознаменован 2014 год: в декабре месяце в Истринском городском округе открыл свои двери Музейно-выставочный комплекс «Новый Иерусалим». С момента своего создания в 1920 году музей «Новый Иерусалим» располагался на территории Воскресенского Ново-Иерусалимского ставропигиального монастыря. Реставрационные работы здесь сопровождалось строительством для музея уникального здания, суперсовременного по наличию музейных технологий. Первый этап создания в Истринском городском округе уникального туристического кластера, ядром которого, безусловно, являются музейный комплекс и восстановленный монастырь, завершен презентацией нового здания Музейно-выставочного комплекса «Новый Иерусалим».

³ http://www.podmoskove.ru/_35_reg.html

В здании созданы не только экспозиционно-выставочные площади для широкого представления музейных коллекций, помещения для фондохранилищ и реставрационных мастерских, но и современная инфраструктура. Это, прежде всего, многофункциональный конференц-зал, Центр равных возможностей (центр для детей и взрослых), кафе, сувенирные музейные магазины, WI-FI, удобный паркинг и гостиница. Территория комплекса доступна для посещения лицами с ограниченными возможностями.

К сфере физической культуры и спорта предъявляются сегодня новые требования, призванные обеспечить комплексное решение проблем развития человека и направленные на сохранение здоровья людей, воспитание здорового молодого поколения, профилактику безнадзорности и молодежной преступности. Именно поэтому развитие спортивной базы городского округа, активизация всех форм спортивной жизни является одной из приоритетных задач.

В городском округе Истра 4 муниципальных спортивных учреждения, 2 спортивные школы, 27 спортивных клубов по месту жительства. В округе по-прежнему базовыми видами спорта являются лыжные гонки, футбол, кикбоксинг, развивается легкая атлетика. Большое внимание уделяется пропаганде занятий спортом среди детей и подростков. В 2014 году введен современный спортивный многофункциональный комплекс «Арена-Истра».

Экология Московской области



7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м	Субъект права	Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки
1	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0070210:15	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	83 604	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление
2	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:43	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	326 730	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление
3	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:44	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	113 166	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление
4	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:45	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	90 857	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление
5	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:46	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	269 235	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление
6	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:47	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	79 858	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление
7	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:48	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	548 178	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м	Субъект права	Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки
8	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:11	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	115 028	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление
9	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:49	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	366 091	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление
10	Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:39	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	183 878	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	Доверительное управление

Источник: На основании данных полученных от заказчика

Текущее использование объектов оценки: По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, инженерные коммуникации не подведены.

Согласно данным публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070210:15 попадает под охранную зону коммуникаций (Охранная зона ГРС "Андреевка"). Согласно информации с публичной кадастровой карты данное ограничение включает в себя:

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается: а) возводить любые постройки и сооружения; б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда; в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды; г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы; д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку фунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах: е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб фунта (кроме почвенных образцов). Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.

Расположение зоны на публичной кадастровой карте

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:09:0070210:15 [Найти](#)

Земельные участки 1

1. 50:09:0070210:15
 обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Кривь"
[План ЗУ](#) → [План ИК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0070210:15
Кад. квартал:	50:09:0070210
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Кривь"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	875 333,88 руб.
Уточненная площадь:	83 604 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	05.08.2008
Дата изменения сведений в ГКИ:	11.12.2017
Дата выгрузки сведений из ГКИ:	12.12.2017

На территории земельного участка с кадастровым номером 50:08:0070276:11 проходит зона Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ЦРП-1 фидер 4. Данное ограничение не накладывает ограничения на использование земельного участка под сельскохозяйственное производство.

Публичная кадастровая карта

Не защищено | pkk5.rosreestr.ru/#x=4076197.468233186&y=7557840.391148495&z=16&text=50%3A08%3A0070276%3A11&type=1&app=search...

Приложения | prices | Мосгостор | Земля | Сведения о государстве | Главная | В Краснодаре | Google | Загородный рынок | Аналитика коммерции

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 50:08:0070276:11 **Найти**

Земельные участки 1

1. 50:08:0070276:11
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:08:0070276:11	
Кад. квартал: 50:08:0070276	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 1 127 274,40 руб.	
Уточненная площадь: 115 028 кв. м	
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства	
по документу: Для сельскохозяйственного производства	
Кадастровый инженер: -	
Дата постановления на учет: 03.12.2006	
Дата изменения сведений в ГИИ: 11.10.2018	
Дата выгрузки сведений из ГИИ: 12.10.2018	

Долеево

100м

© Росреестр 2010 | © Росреестр 2010-2015

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (Квартиры) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «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».

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства;

Критерий юридической допустимости

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства

В соответствии с ч. 1 ст. 78 Земельного кодекса РФ: Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Согласно данным предоставленным заказчиком, на оцениваемых участках имеется лесной массив. Согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом данного фактора.

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для сельскохозяйственного производства с учетом расчистки от деревьев.

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

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

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

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

Макроэкономические показатели⁴

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июне 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной

⁴ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд.рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд.рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п, % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32587
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	63,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд.долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (10 ед.) для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства.

8.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

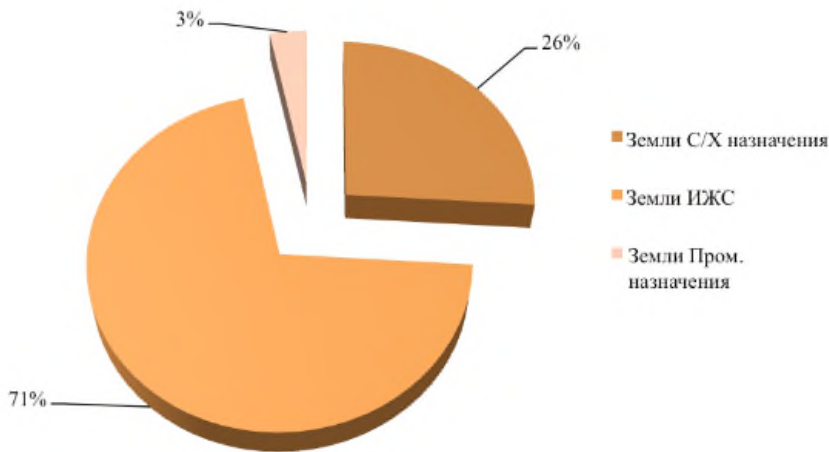
В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

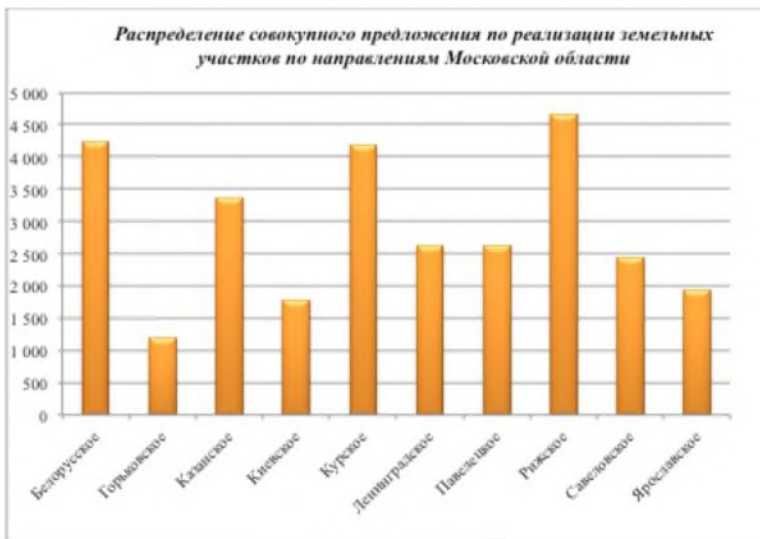
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной ниже, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:



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

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

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

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савеловское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно из Таблицы самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

Диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 878
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные по Северо-Западному направлению Московской области.

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Солнечногорский район, п. Поварово	41	4285	Есть возможность подключения	Имеются	15 636	67 000 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/	905 - 542 6837
2	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	74	6250	Есть возможность подключения	Имеются	6 259	39 120 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-185211947	923 322-38-98
3	Московская область, Истра городской округ, д. Рычково	40	232	Есть возможность подключения	Имеются	12 931	3 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/192791159/	964 500-23-00
4	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	71	2050	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	12 300 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-185212070	(499) 380-83 23
5	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	75	6130	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	36 780 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-185209941	(499) 380-83-32
6	обл. Московская, р-н Истринский, д. Загорье	66	565,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	6 780 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Zagore_176013/	(499) 490-07-74
7	обл. Московская, р-н Истринский, д. Карасино	60	1078,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	12 936 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Karasino_175859/	(499) 490-07-74
8	обл. Московская, р-н Истринский, д. Чаново	56	2053,00	Есть возможность подключения	Имеются	9 800	20 119 400	https://www.geodevelopment.ru/catalog/chanovo_5800/	(499) 490-07-74
9	обл. Московская, р-н Истринский, д. Курсаково	55	5235,00	Есть возможность подключения	Имеются	9 800	51 303 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/kursakovo_5797/	(499) 490-07-74
10	обл. Московская, р-н Истринский, д. Алексеевка	60	460,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	5 520 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Alekseevka_174819/	(499) 490-07-74
11	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Соколовское, д. Повадино, дом 6	36	856,32	Есть возможность подключения	Имеются	5 000	4 281 600	http://www.roszem.ru/land/634901/	985-767-71-99
12	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Соколовское, д. Новая, дом 38	43	4801,38	Есть возможность подключения	Имеются	5 000	24 006 900	http://www.roszem.ru/land/634899/	985-767-71-99
13	обл. Московская, р-н Солнечногорский, г/п Поварово	40	300,00	Есть возможность подключения	Имеются	11 667	3 500 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/skh_3_ga_povarovo_klinskiy_rayon/	(495) 772-76-58
14	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Хорутвино	32	400,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	4 000 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_skh_naznacheniya_4_ga_khorugvino/	(495) 772-76-58
15	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово	32	2590,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	25 900 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25_9_ga_bezverkhovo/	(495) 772-76-58

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
16	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово	30	2900,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	34 800 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhozozemlya_29_ga_bolkashino/	(495) 772-76-58
17	Московская область, городской округ Истра, д. Первомайское	65	815	Есть возможность подключения	Имеются	10 061	8 200 000	https://www.avito.ru/istra/zemeln_uchastki/uchastok_8.15_ga_snt_dnp_938921793	901 - 334 9045
18	Московская область, городской округ Клин, д. Нудоль	80	3300	Есть возможность подключения	Имеются	1 970	6 500 000	https://www.avito.ru/klin/zemeln_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_913411075	963 772 65-63
19	Московская область, городской округ Клин, д. Кузнецово	75	380	Есть возможность подключения	Имеются	3 947	1 500 000	https://www.avito.ru/klin/zemeln_uchastki/uchastok_3.8_ga_snt_dnp_1098232396	(926) 257-64-26
20	Московская область, городской округ Клин, д. Вертково	99	4690	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	18 760 999	https://www.avito.ru/klin/zemeln_uchastki/uchastok_46.9_ga_snt_dnp_979569680	(903) 504-44-90
21	Московская область, городской округ Клин, д. Климовка, дом 16	86	1739	Есть возможность подключения	Имеются	1 466	2 550 000	https://www.avito.ru/klin/zemeln_uchastki/uchastok_17_ga_snt_dnp_1194098959	(903) 578-65-46
22	Московская область, городской округ Истра, д. Сергеевка	75	200	Есть возможность подключения	Имеются	2 500	500 000	https://www.avito.ru/istra/zemeln_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1123512660	(926) 690-67-20
23	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Бужаровское, д. Михайловка	58	2200,00	Есть возможность подключения	Имеются	5 455	12 000 000	https://www.avito.ru/istra/zemeln_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_1076089668	964 633-91-00
24	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Бужаровское, д. Михайловка	58	200,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	1 200 000	https://www.avito.ru/istra/zemeln_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1216249895	964 633-91-00
25	Московская область, городской округ Клин, д. Никольское	77	1340,00	Есть возможность подключения	Имеются	522	700 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-232550946	926 396-86-72

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	522
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 636
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 681

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

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

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

Местоположение.

1. Удаленность от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в

«Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 8.5-2 Северо-Западное направление для сельскохозяйственного производства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-35%	-57%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	53%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	132%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%

Площадь.

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

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

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

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении в Раменском районе Московской области.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	522
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 636
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 681

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы

участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой

стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются

ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь

на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

9.1.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то

есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия, которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с

указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁵.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁶.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

9.1.3. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить

⁵ Источник: данные интернет-портала «Economicportal» «: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁶ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- 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;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок жилой недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Северо-Западном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства.

Было выявлено 27 предложений⁷ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемых объектов. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки расположенные в Истринском районе в количестве 9 ед., Оценщик поделил их на группы на основании площади:

- < 1 000 соток.
- От 1 000 до 3 000 соток.
- От 3 000 до 10 000 соток.

Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков в Истринском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_k_33_ga_snt_dnp_913411075	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_snt_dnp_1194098959	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1123512660
Контакт		963 772 65-63	(903) 578-65-46	(926) 690-67-20
Местоположение	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Московская область, городской округ Клин, д. Нудоль	Московская область, городской округ Клин, д. Климовка, дом 16	Московская область, городской округ Истра, д. Сергеевка
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД	75	80	86	75
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	1150,28; 1838,78; 3660,91; 2692,35; 3267,3; 1131,66; 908,57; 5481,78; 798,58	3300,00	1739,00	200,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются\	Имеются	Имеются	Имеются

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		1 970	1 466	2 500

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка площадь до 1 000 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Общая площадь	сот.		3 300,00	1 739,00	200,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 230	2 098
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Московская область, городской округ Клин, д. Нудоль	Московская область, городской округ Клин, д. Климовка, дом 16	Московская область, городской округ Истра, д. Сергеевка
Направление		Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 230	2 098
Удаленность от МКАД	км	75	80	86	75
Корректировка	%		0,00%	52,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 870	2 098
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 870	2 098
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 870	2 098
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	До 1 000 соток	3 300,00	1 739,00	200,00
Корректировка	%		29,00%	10,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 132	2 057	2 098
Экономические характеристики					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 132	2 057	2 098
Качество подъездных путей		Имеются\	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 132	2 057	2 098
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		29,00%	62,00%	0,00%
Весовой коэффициент			0,32	0,26	0,42
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	2 098			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка площадь от 1 000 до 3 000 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Общая площадь	сот.		3 300,00	1 739,00	200,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 230	2 098
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Московская область, городской округ Клин, д. Нудоль	Московская область, городской округ Клин, д. Климовка, дом 16	Московская область, городской округ Истра, д. Сергеевка
Направление		Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 230	2 098
Удаленность от МКАД	км	75	80	86	75
Корректировка	%		0,00%	52,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 870	2 098
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 870	2 098

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 870	2 098
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	От 1 000 до 3 000	3 300,00	1 739,00	200,00
Корректировка	%		17,00%	0,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 934	1 870	1 909
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 934	1 870	1 909
Качество подъездных путей		Имеются\	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 934	1 870	1 909
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		17,00%	52,00%	9,00%
Весовой коэффициент			0,35	0,27	0,38
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	1 907			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка площадь от 3 000 до 10 000 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Общая площадь	сот.		3 300,00	1 739,00	200,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 970	1 466	2 500
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 230	2 098
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Московская область, городской округ Клин, д. Нудоль	Московская область, городской округ Клин, д. Климовка, дом 16	Московская область, городской округ Истра, д. Сергеевка
Направление		Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 230	2 098
Удаленность от МКАД	км	75	80	86	75
Корректировка	%		0,00%	52,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 870	2 098
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 870	2 098
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 870	2 098
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	От 3 000 до 10 000	3 300,00	1 739,00	200,00
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-22,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 590	1 636
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 590	1 636
Качество подъездных путей		Имеются\	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 653	1 590	1 636
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		0,00%	67,00%	22,00%
Весовой коэффициент			0,41	0,25	0,34
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	1 632			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-5 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков в Солнечногорском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		http://www.roszem.ru/land/634899/	http://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_skh_naznacheniya_4_ga_khorugvino_/	http://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25_9_ga_bezverkhovo/
Контакт		985-767-71-99	(495) 772-76-58	(495) 772-76-58
Местоположение	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Соколовское, д. Новая, дом 38	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Хоругвино	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД	30	43,00	32,00	32,00
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	836,04	4801,38	400,00	2590,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		5 000	10 000	10 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-6 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка в Солнечногорском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		5 000	10 000	10 000
Общая площадь	сот.		4 801,38	400,00	2 590,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 000	10 000	10 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 000	10 000	10 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 000	10 000	10 000
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 000	10 000	10 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,60%	-21,60%	-21,60%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 920	7 840	7 840
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ"Краб"	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Соколовское, д. Новая, дом 38	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Хоругвино	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово
Направление/шоссе		Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 920	7 840	7 840
Удаленность от МКАД	км	30	43	32	32
Корректировка	%		52,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 958	7 840	7 840
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 958	7 840	7 840
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 958	7 840	7 840
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	836,04	4 801,38	400,00	2 590,00
Корректировка	%		29,00%	0,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 686	7 840	8 624
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 686	7 840	8 624
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		7 686	7 840	8 624
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		81,00%	0,00%	10,00%
Весовой коэффициент			0,22	0,41	0,37
Удельная стоимость за 1 сотку.	руб./сот.	8 096			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2017 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.2-7 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

Корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения расположенных в Истринском районе принята в размере среднего значения диапазона классифицирующийся как залежь так как земельные участки не используются и составила 16,1%.

Для участка в Солнечногорском районе корректировка на торг принята в размере 21,6% так как участок попадает под охранные зоны коммуникаций, соответственно неликвиден.

Местоположение.

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

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

Удаление от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-8 Северо-Западное направление для сельскохозяйственного производства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-35%	-57%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	53%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	132%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%

Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участков расположенных в Истринском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	75	80,00	86,00	75,00
Диапазон удаления	61-80	61-80	81-100	61-80
Корректировка		0%	52%	0%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участков расположенных в Солнечногорском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	30	43	32	32
Диапазон удаления	21-40	41-60	21-40	21-40
Корректировка		0%	52%	0%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

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

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 9.2-11 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

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

Таблица 9.2-12 Расчет корректировки на площадь для участков расположенных в Истринском районе площадью до 1 000 соток

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот.	< 1 000	3 300,00	1 739,00	200,00
Площадь, га.	< 10	33,00	17,39	2,00
Диапазон площади, га	< 10	30-100	10-30	<10
Корректировка		29,00%	10,00%	0,00%

Таблица 9.2-13 Расчет корректировки на площадь для участков расположенных в Истринском районе площадью от 1 000 до 3 000 соток

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот.	От 1 000 до 3 000	3 300,00	1 739,00	200,00
Площадь, га.	От 10 до 30	33,00	17,39	2,00
Диапазон площади, га	< 10	30-100	10-30	<10
Корректировка		17,00%	0,00%	-9,00%

Таблица 9.2-14 Расчет корректировки на площадь для участков расположенных в Истринском районе площадью от 3 000 до 10 000 соток

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот.	От 30 000 до 10 000	1 131,00	500,00	4 011,91
Площадь, га.	< 10	33,00	17,39	2,00
Диапазон площади, га	< 10	30-100	10-30	<10
Корректировка		0,00%	-15,00%	-22,00%

Таблица 9.2-15 Расчет корректировки на площадь для участка расположенного в Солнечногорском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот.	836,04	4 801,38	400,00	2 590,00
Площадь, га.	8,3604	48,0138	4,00	25,90
Диапазон площади, га	< 10	30-100	< 10	10-30
Корректировка		29,00%	0,00%	10,00%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-16 Расчет стоимости земельных участков расположенных в Истринском районе

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение (адресный ориентир)	Вид разрешенного использования	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость земельных участков, руб.
1	50:08:0070276:11	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	для сельскохозяйственного производства	1 907	2 193 584
2	50:08:0070276:39	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	для сельскохозяйственного производства	1 907	3 506 553
3	50:08:070265:49	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	для сельскохозяйственного производства	1 632	5 974 605

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение (адресный ориентир)	Вид разрешенного использования	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость земельных участков, руб.
4	50:08:0070265:46	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	для сельскохозяйственного производства	1 907	5 134 311
5	50:08:0070265:43	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	для сельскохозяйственного производства	1 632	5 332 234
6	50:08:0070265:44	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	для сельскохозяйственного производства	1 907	2 158 076
7	50:08:0070265:45	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	для сельскохозяйственного производства	2 098	1 906 180
8	50:08:0070265:48	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	для сельскохозяйственного производства	1 632	8 946 265
9	50:08:0070265:47	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	для сельскохозяйственного производства	2 098	1 675 421
	Итого				36 827 229

Таблица 9.2-17 Расчет стоимости земельного участка расположенного в Солнечногорском районе

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, сот	Удельная стоимость за 1 сотку без учета ухудшающих характеристик, руб.	Размер корректировки на ограничения пользования земельным участком	Удельная стоимость за 1 сотку с учетом ухудшающих характеристик, руб.	Стоимость земельного участка, руб.
1	50:09:0070210:15	836,04	8 096	- 87,5%	1 012	846 072

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Согласно данным публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070210:15 попадает под охранную зону коммуникаций (Охранная зона ГРС "Андреевка"). Согласно информации с публичной кадастровой карты данное ограничение включает в себя:

Согласно "Правила охраны магистральных трубопроводов" (утв. Минтопэнерго РФ от 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 №9): в охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности: а) возводить любые постройки и сооружения; б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда; в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды; г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы; д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку фунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах: е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб фунта (кроме почвенных образцов). Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.

Расположение зоны на публичной кадастровой карте

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:09:0070210:15

Земельные участки 1

1. 50:09:0070210:15
 обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Крaб"
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0070210:15
Кад. квартал:	50:09:0070210
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Крaб"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	875 333,88 руб.
Уточненная площадь:	83 604 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	05.08.2008
Дата изменения сведений в ГИИ:	11.12.2017
Дата выгрузки сведений из ГКИ:	12.12.2017

Расчет корректировки на ограничение в использовании земельного участка считалось согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)⁸, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ 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

⁸ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitutu>

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.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений указанных ниже факторов для оцениваемого земельного участка. Данные приведены в таблице:

Таблица 9.2-18 Расчет корректировки на зоны общего пользования

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	0	1	0	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	300,00%
Итого			350,00%		
Количество факторов			4		
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута			87,50%		

Источник: рассчитано Оценщиком

Как видно по схеме выше, практически вся площадь участка попадает под охранные зоны. Учитывая описанные ограничения в использовании земельного участка и учитывая назначения земельного участка собственник практически теряет возможность использовать земельный участок по его прямому назначению. Сервитут действует постоянно. Сервитут влияет на распоряжение имуществом, так как накладывает ограничения в распоряжении участком.

Таким, образом, корректировка на назначение земельных участков – зон общего пользования в дачном поселке была определена как доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута -87,5% от стоимости полезной сотки.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (10 ед.) для сельскохозяйственного производства	Не применялся, отказ обоснован	37 673 301	Не применялся, отказ обоснован

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

37 673 301 (Тридцать семь миллионов шестьсот семьдесят три тысячи триста один) рубль

в том числе

№ п/п	Категория земель	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:11	115 028	2 193 584
2	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:39	183 878	3 506 553
3	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:070265:49	366 091	5 974 605

№ п/п	Категория земель	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
4	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:46	269 235	5 134 311
5	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:43	326 730	5 332 234
6	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:44	113 166	2 158 076
7	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:45	90 857	1 906 180
8	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:48	548 178	8 946 265
9	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:47	79 858	1 675 421
10	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0070210:15	836,04	846 072

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

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

Оценщик, Делов А.И.



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2010). Протокол № 284 от 18.12.2009 г. с изменениями и дополнениями.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ




**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**
 105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@stogo.ru; http://www.stogo.ru


 Ассоциация юристов России
 Ассоциация юристов России
 Торгово-промышленная палата
 Российской Федерации


 Член Минюста России
 по статусу оценщика
 (ИНСО)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Дзелова Андрея Игоревича

(Ф.И.О. полностью или частично)

о том, что Дзелов Андрей Игоревич

(Ф.И.О. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 января 2018 г.

Дата составления выписки 25 января 2018 г.

Исполнительный директор



С.Д. Зайкин





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru



Федеральное агентство
технического регулирования
(ТАР)



Федеральный центр
по организации подготовки
управленческих кадров
(ФЦП)



Федерация
оценщиков
Российской Федерации



Международное общество
оценщиков (IUV)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делову Андрею Игоревичу

(Ф.И.О. полностью)

о том, что Делов Андрей Игоревич

(Ф.И.О. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр «_06_» декабря 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФандОлена"

Стаж в области оценочной деятельности: 6 лет

Информация о выписке образования в области профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алматинская академия экономики и статистики (высшее-оценочное)

Сведения о результатах проверок РОО членов саморегулируемой организации: Плановая, 09.01.2017 - 09.02.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г. - результаты: Профита

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членом РОО по 25.01.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также применении ущерба действиям (бездействию) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 января 2018 г.

Дата составления выписки 25 января 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Звякин





Жоғары білім туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		ЖБ № 0202232	
Осы диплом	<u>Делов</u>	Настоящий диплом выдан	<u>Делову</u>
<small>(Аты, оты, әкесінің аты)</small>		<small>(Төрақа, оған қарағанда)</small>	
берілді,	<u>Андрей Игоревичке</u>	в том, что он	<u>Андрей Игоревичу</u>
оң	<u>2008</u> жылы <u>Алматы экономика және</u>	в <u>2008</u> году поступил в <u>Алматыскую</u>	
	<small>(Аты, оты, әкесінің аты)</small>		<small>(Аты, оты, әкесінің аты)</small>
	<u>статистика академиясына</u>		<u>академию экономики и статистики</u>
түсіп,	<u>2010</u> жылы <u>050908 "Бағалау"</u>	и в <u>2010</u> году полностью освоил	профессиональную
	<small>(Төрақа, оған қарағанда)</small>	учебную программу высшего образования	
	<u>мамандығы бойынша Алматы экономика</u>		<u>по специальности 050908 "Оценка"</u>
	<small>(Аты, оты, әкесінің аты)</small>		<small>(Аты, оты, әкесінің аты)</small>
	<u>және статистика академиясының</u>		<u>Алматыской академии</u>
жоғары білім берудің қасиеті оқу бағдарламасын толық			<small>(Аты, оты, әкесінің аты)</small>
менгеріп шықты.			<u>экономики и статистики</u>
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының <u>2010</u> жылғы		Решением Государственной аттестационной комиссии от	
<u>" 20 "</u> сәуірдегі	шешімімен оған	<u>" 20 "</u> <u>апреля</u> <u>2010</u> году ему (ей) присвоена	
	<u>бағалау</u>	квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР	
	<small>(Аты, оты, әкесінің аты)</small>		<u>оценки</u>
білісіншісі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі			<small>(Аты, оты, әкесінің аты)</small>
берілді.			
Мемлекеттік аттестаттау		Президиум Государственной	
комиссиясының төрағасы		аттестационной комиссии	
Рәйіс		Рәйіс	
Төрақа		Төрақа	
М.С.		М.С.	
<u>Алматы</u> қаласы		<u>Алматы</u>	
<u>2010</u> жылғы « <u>07</u> » наурыз		Город <u>Алматы</u>	
Тіркеу нөмірі <u>2579</u>		« <u>07</u> » <u>июня</u> <u>2010</u> года	
		Регистрационный номер <u>2579</u>	

СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ	<p>Разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред, имущественным интересам Страхователя. Стороны в результате Электронной деятельности Страхователя и пассивные обязанности Страхователя, обусловленные Электронной деятельностью Страхователя, возмещаются Страховщиком. Страхователь обязуется возмещать Страховщику расходы на осуществление Электронной деятельности Страхователя, связанные с завершением обязательств (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за порчи/вред которого застрахован по договору страхования, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или сплатить размер возмещения.</p>						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Вред, имущественная деятельность, ответственность Страхователя, направляемая на установление в отношении объектов страхования действительности произошедших оценочных - фактические лица, производящие оценку. Сотрудниками Страхователя производятся оценочные - фактические лица, производящие оценку. Действительности которых не признано, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1988 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страхователь обязуется от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателю); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; расходы на услуги независимых экспертов, связанные с заключением ему требований (иски, претензии) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за порчи/вред которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования.</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения или прекращения исполнения обязательств Страхователя по настоящему Договору, уведомить Страховщика в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии (кода) третьими лицами, производящими оценку, о наступлении страхового случая, указав причины, обстоятельства и возможные последующие события по email: sof@alfard.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="758 212 805 840"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения:</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>До 48 000 000 руб.</td> <td>до 10 (десяти)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 000 руб. до 200 000 000 руб.</td> <td></td> </tr> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае, не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Сумма выплаты Страховщика, подлежащая выплате, указывается в Страховом Акте. Страхователь обязуется оплатить часть суммы средств с расчетного счета Страховщика в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Страхователем документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения:	5 (Пять)	До 48 000 000 руб.	до 10 (десяти)	От 40 000 000 руб. до 200 000 000 руб.	
Сумма страхового возмещения:	5 (Пять)						
До 48 000 000 руб.	до 10 (десяти)						
От 40 000 000 руб. до 200 000 000 руб.							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любая попытка изменить настоящий договор оформляется в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляет его неотъемлемую часть.</p>						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страховое возмещение оштрафованной;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>						
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ФондОценка»						
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование»						
в лице Генерального директора	в лице Руководителя филиала						
действующего на основании Устава	Александра Александровича						
№5499/14 от "08" декабря 2014 г.	№5499/14 от "08" декабря 2014 г.						
г. Москва	г. Москва						
№ 50/001/2015	№ 50/001/2015						
ИП: 5017038833	ИП: 5017038833						
ИНН: 50/001/2015	ИНН: 50/001/2015						
ОГРН: 1055001000000	ОГРН: 1055001000000						
КПП: 50/001/2015	КПП: 50/001/2015						
С/СЧЕТ: 5017038833	С/СЧЕТ: 5017038833						
БИД: 5017038833	БИД: 5017038833						
ОКВЭД: 68.20.99.99	ОКВЭД: 68.20.99.99						
ОКФС: 07.01.01	ОКФС: 07.01.01						
ОКПО: 0000000000	ОКПО: 0000000000						
ОКД: 0000000000	ОКД: 0000000000						
ОКН: 0000000000	ОКН: 0000000000						
ОКВ: 0000000000	ОКВ: 0000000000						

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для участков в Истринском районе

Аналог №1

Участок 33 га (СНТ, ДНП) 6 500 000 Р

№ 913411075, размещено 18 сентября в 15:07 (2159 (+3))

Площадь: 3300 сот.; Расстояние до города: 30 км

Адрес: Московская область, Клин, НУДОЛЬ

Продается участок сельскохозяйственного назначения вблизи посёлка Нудоль. Участок граничит с трассой А 108. Участок 33 Га. До Новоринского шоссе 7 км. До Москвы 80 км. Документы готовы к сделке! Просмотр в любое время!

Агентство Недвижимости «НОВОСЕЛ»

Агентство недвижимости «Новосел» ваш профессиональный партнер в сфере недвижимости

328 объявлений агентства

Снежный шар Москва сувенир

СARCADE Лизинг авто за 2 дня!

Аналог №2

Участок 17 га (СНТ, ДНП) 2 550 000 Р

№ 1194098959, размещено 1 сентября в 11:23 (1727 (+3))

Площадь: 1700 сот.; Расстояние до города: 22 км

Адрес: Московская область, Клин, д. Вертово

Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения 17 Га, в д. Вертово. Подъезд хороший (асфальт). Кадастровый номер 50.03.0060400.275.

Цена и форма оплаты обсуждаются.

Также в продаже в этом районе и в том числе прилегающие участки с кадастровыми номерами: 50.03.0060400.540, 50.03.0060400.277, 50.03.0060400.79, 50.03.0060400.33.

Компания "Деловой Центр"

Земля под фермерское хозяйство!

Продажа земель с/х назначения

Дом бизнес-класса в центре Москвы

Аналог №3

Участок 2 га (СНТ, ДНП) - купити x


https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1123512660

Всё объявления в Истре / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

№ 1123512660, размещено 29 августа в 10:47 (3008 (+5))

Добавить в избранное Добавить заметку



8 926 690-67-20

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Алексей
Агентство
На Avito с октября 2011
Завершено 48 объявлений

4 объявления пользователя

Контактное лицо:
Алексей
Адрес: Московская область, Истра, Сергиевка

Реклама: Дом бизнес-класса в центре Москвы. Сдается до 7% только в центре. 3 парня рядом. 4 вида отделки. 7 мин. до МКАД. Ипотека от 6%. Подземный паркинг. Варианты отделки. Выбрать квартиру можно! 11 кв. Адрес и телефон. Подробнее на сайте.

Реклама: Продажа земельных участков напрямую. Земельные участки больших размеров. Гибкие условия продажи. Узнайте подробности! Выкуп от 2,15% НДС от 2% НДС от 2% от собственности! Адрес и телефон.





Реклама: Продажа земель с назначениями. Участки сельскохозяйственных земель в Московской области. От собственника. Звонки круглосуточно. Жилищное строительство. ИЖС. Подробнее на сайте.

Площадь: 200 сот.; Расстояние до города: 20 км

Адрес: Московская область, Истра, Сергиевка [Посмотреть карту](#)

Участок с/х назначения площадью 2 га. Кад. номер 50:03:0050480.705. Расположен в 75 км от МКАД по Новорижскому либо Ленинградскому шоссе вблизи д. Сергиевка. Прямоугольной формы, на возвышенности, примыкает к лесу, по границе ручей.

Похожие объявления

			
Участок 50 сот. (СНТ...)	Участок 2.5 сот. (СНТ...)	Участок 20 сот. (СНТ...)	Участок 9 сот. (СНТ...)
490 000 ₽	480 000 ₽	415 000 ₽	250 000 ₽

Аналоги для участка в Солнечногорском районе


Аналог №1

Продам земельный участок в x

www.roszem.ru/land/634899/

Продам земельный участок 48,01 гектара в Новая д., Солнечногорском районе, Московской области

Пятницкое шоссе (Р111), 43 км от города (МКАД), Новая д.
Лот № 634899 (Размещен 04.02.2018)




Оставить отзыв

Площадь	Цена	Цена за сотку
48 01 Г.	24 006 000 Р.	5 000 Р.

Продам земельный участок в Н: X

www.roszem.ru/land/634899/

Приложения prices Моспростор | Земле Сведения о государ: Главная в Краснодаре Объяс Google Загородный рынок: Аналитика коммер



Площадь	Цена	Цена за сотку
48.01 Га	24 006 900 Р	5 000 Р
	365 120 \$	76 \$
	315 656 €	66 €

Контакты

Продавец: Сергей
Телефон: 8-985-767-71-99


Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства
Вид права: собственность
Транспортная доступность: подведена автодорога

Описание

Предлагаем к продаже земельный участок в д. Новая Солнечногорского района с кадастровым номером 50:09:0050525:417, общей площадью 48,0138га., с видом разрешенного использования земли с/х. назначения для сельхоз производства. Предлагаемый земельный участок расположен в экологически чистом, живописном месте д. Новая, Полу лесной участок примыкает к реке, впадающей в Истринское водохранилище. Развитая инфраструктура, доступность коммуникаций, близость Пятницкого и Ленинградского шоссе, относительно небольшое расстояние до Москвы 40км, всё это делает удобным круглогодичный подъезд к нему.

Расположение



Аналог №2

Продажа: Участок СХ назначения: X

www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_skh_naznacheniya_4_ga_khorugvino/

Приложения prices Моспростор | Земле Сведения о государ: Главная в Краснодаре Объяс Google Загородный рынок: Аналитика коммер

О компании Услуги Контакты

Инвест-Недвижимость Продажа + Аренда + Купим Оставить заявку

8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли сельскохозяйственного назначения > Земли под сельскохозяйственное > Московская область > Солнечногорский район

Участок СХ назначения 4 Га, Хоругвино

4 000 000 RUB
10 000 RUB за сотку
лот 53750

Местоположение
деревня Хоругвино, Солнечногорский район, Московская область
Шоссе: Ленинградское шоссе (М10)
От МКАД: 32 км
Площадь Участка: 4 га
Цели использования: Земли под сельскохозяйственное

Участок
Площадь: 4 га
Вид права: Собственность
Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное

Коммуникации
Электричество: Рядом

Описание
Продажа участка сельскохозяйственного назначения в Солнечногорском районе Московской области. Ближайшие населенные пункты - Хоругвино, Безверхово, Стародалина. Идеальное местоположение с точки зрения транспортной доступности. Возможен подъезд с Дмитровского, Ленинградского шоссе и платной трассы М11. Имеется съезд. Расстояние до Московского Малого кольца менее 2 км. По одной из границ участок окружен лесным массивом. Возможно увеличение площади.

Заявка на просмотр лот 53750

Ваше имя
+7-999-999-99-99*
E-mail
Меня интересует "Участок СХ назначения 4 Га, Хоругвино", лот 53750

Введите цифры с картинкой:
4 3 4 5 3

Отправить

СХ земля в Павлово-Посадском р-не

Аналог №3

Продажа: Земля под с/х произв... X

Не защищено | www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25_9_ga_bezverkhovo/

Приложения prices Моспротостр | Земля Сведения о государстве Главная в Краснодаре Область Google Загородный рынок Аналитика коммерции


О компании Услуги Контакты **Мои варианты**

Инвест-Недвижимость Продажа + Аренда + Купить + Оставить заявку 8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли сельскохозяйственного назначения > Земли под сельхозпроизводство > Московская область > Солнечногорский район

Земля под с/х производство 25.9 Га, Безверхово

25 900 000 RUB
лот 53749



Местоположение
деревня Безверхово, Солнечногорский район, Московская область
Шоссе: Ленинградское шоссе (М10)
От МКАД: 32 км

Площадь
Участка: 25,9 га

Цели использования:
Земли под сельхозпроизводство

Участок

Площадь	25,9 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Сельхозпроизводство
		Категория земли:	Земли сельскохозяйственного назначения		

Коммуникации
Электричество: Рядом

Описание
Продажа земельного участка для сельскохозяйственного использования рядом с поселком Безверхово в Солнечногорском районе Московской области. По одной из границ участок примыкает к дороге местного назначения, по другой границе окружен лесом. В непосредственной близости Малое Московское кольцо. Расстояние до Рогачевского шоссе - 5 км, до трассы М11 - 2 км, до города Солнечногорск - 19 км. Отличная транспортная доступность, имеется съезд. Активно развивающаяся часть Московской области, большое количество населенных пунктов с развитой инфраструктурой. Идеальное предложение для создания и ведения агробизнеса. Возможно межевание от 4 га.

Заявка на просмотр лот: 53749


Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Земля под с/х производство 25,9 Га, Безверхово", лот 53749

Введите цифры с картинки: 3 5 6 2 6



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

постороннее, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 610787 , дата выдачи 04.05.2012

Дата выдачи: "01" июня 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012

• Записка для приобретения инвестиционных паев №35 для юридических лиц от 02.03.2012
• Записка доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель "земли сельскохозяйственного назначения", общая площадь 32673(д)кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Яромынский с/п, д.Лыдовщина, уч.20. Участок находится примерно в 1800м по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка.

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:0070265:43

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" мая 2012. Тогда сделана запись регистрации № 50-50-62/052/2012-084



50-АГН 608233

Вход - ПРСД-№ 653004619
17.11.2012г.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

постороннее, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 610826 , дата выдачи 04.05.2012

Дата выдачи: "31" мая 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012

• Записка для приобретения инвестиционных паев №27 для юридических лиц от 02.03.2012
• Записка доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 83604 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п.Андреевка. СНТ "Кривь", уч.находится примерно в 29 метрах по направлению на юг от ориентира садовый дом, расположенного за пределами участка

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0070210:15

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" мая 2012. Тогда сделана запись регистрации № 50-50-62/053/2012-102



50-АГН 608231

Вход - ПРСД-№ 653004644
17.11.2012г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 610256 , дата выдачи 04.05.2012

Дата выдачи: "04" июня 2012 года
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от Учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы", под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012
• Заявка на приобретение инвестиционных паев № 30 для юридических лиц от 02.03.2012

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 90857 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., дер.Шидиха, дом 7. Участок находится примерно в 1700м по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка.

Кadaстровый (или условный) номер: 50:08:0070265-45

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление по ч.1 ст. 34 Федерального закона от 29.09.2002 № 122-ФЗ

Кadaстровый (или условный) номер: 50:08:0070265-45

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление по ч.1 ст. 34 Федерального закона от 29.09.2002 № 122-ФЗ



Шотикова Н

50-АГН 608358

Ввод-прсд № 653004630
07.06.12 20/12



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 608954 , дата выдачи 04.05.2012

Дата выдачи: "01" июня 2012 года
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от Учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы", под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012
• Заявка на приобретение инвестиционных паев №32 для юридических лиц от 02.03.2012

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 131066 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., дер.Шидиха, дом 7. Участок находится примерно в 2000м по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка.

Кadaстровый (или условный) номер: 50:08:0070265-44

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление по ч.1 ст. 34 Федерального закона от 29.09.2002 № 122-ФЗ

Кadaстровый (или условный) номер: 50:08:0070265-44

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление по ч.1 ст. 34 Федерального закона от 29.09.2002 № 122-ФЗ



Трошина Н

50-АГН 608236

Ввод-прсд № 653004615
07.06.12 20/12



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

постоянное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 608956 , дата выдачи 04.05.2012

Дата выдачи:

"01" июля 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы", под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012

• Записка №29 на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 02.03.2012
• Протокол доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земля: Земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 7985,8кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., дер.Шиховка, дом 7. Участок находится примерно в 1300м по направлению на восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка.

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:0070265:47

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" мая 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-62/048/2012-310

Регистратор

Родионов Н.



50-АГН 608253

Вход: ПРСЛ-№ 653004651

от 11 20 12г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

постоянное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 608995 , дата выдачи 04.05.2012

Дата выдачи:

"01" июля 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы", под управлением ООО "УК Промсвязь" от 02.03.2012

• Записка №29 на приобретение инвестиционных паев №34 для юридических лиц от 02.03.2012
• Протокол доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земля: Земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 26923,5кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., дер.Шиховка, дом 7. Участок находится примерно в 1000м по направлению на северо-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка.

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:0070265:46

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" мая 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-62/052/2012-483

Регистратор

Пронина Н.



50-АГН 608234

Вход: ПРСЛ-№ 653004613

от 11 20 12г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

подписное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 609325 , дата выдачи 04.05.2012

Дата выдачи: "01" июня 2012 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев №31 для физических лиц от 02.03.2012

Действие-переход недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в пользу инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы", под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012

Права доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012

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

Вид права: Обшая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земля: Земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 115028 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., дер.Шидиха, дом 7. Участок находится примерно в 600м по направлению на юго-запад от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка.

Кадастровый (или условный) номер: 50-08-0070276:11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" мая 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-62/052/2012-080



Пронина

(подпись)

50-АГН 608237

Вход: ПРСЛ № 653004614

с 17.11.2012г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

подписное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 609324 , дата выдачи 04.05.2012

Дата выдачи: "01" июня 2012 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев №37 для физических лиц от 02.03.2012

Действие-переход недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в пользу инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы", под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012

Права доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012

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

Вид права: Обшая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земля: Земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 548178 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., дер.Шидиха, дом 7. Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка.

Кадастровый (или условный) номер: 50-08-0070265:48

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" мая 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-62/051/2012-168



Родионова

(подпись)

50-АГН 608250

Вход: ПРСЛ № 653004614

с 17.11.2012г.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
10.10.2018 № 99/2018/203026789	
Кадастровый номер:	50:08:0070265:49
Номер кадастрового квартала:	50:08:0070265
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилого дома. Участок находится примерно в 150м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7
Площадь:	366091 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3587691.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:08:0000000:24
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
10.10.2018 № 99/2018/203026789	
Кадастровый номер:	50:08:0070265:49
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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	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
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
10.10.2018 № 99/2018/203026789		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:08:0070265:49
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной 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:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов сельскохозяйственного использования». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Арутюнян Александр Артурович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
10.10.2018 № 99/2018/203026789		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:08:0070265:49
1. Владелец (владельцы):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-085 от 04.05.2012	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., дер.Шишаиха, дом 7. Участок находится примерно в 150м по направлению на север от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, кад.№ 50:08:07 02 65:0049, Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 366091кв.м	
дата государственной регистрации:	04.05.2012	
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:	50-50-62/052/2012-085	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.01.2012 по 01.11.2026	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", Д.У. ЗПИФ недвижимости "Оптима ПРО", ИНН: 7718218817	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. 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:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
10.10.2018 № 99/2018/203026789			
Кадастровый номер:		50:08:0070265:49	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: _____
10.10.2018 № 99/2018/203026789		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0070265:49	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол		Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
		начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	267	268	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	267	306	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	268	269	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	269	270	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	270	271	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	271	272	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	272	273	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	273	274	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	274	275	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	275	276	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	276	277	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	277	278	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	278	279	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	279	280	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	280	281	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего листов выписки:
10.10.2018	№ 99/2018/203026789		
Кадастровый номер:		50:08:0070265:49	

Описание местоположения границ земельного участка

1	2	3	4	5	6	7	8
16	281	282	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	282	283	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	283	284	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	284	285	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	285	286	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	286	287	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	287	288	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	288	289	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	289	290	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	290	291	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	291	292	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	292	293	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	293	294	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	294	295	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	295	296	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : _____	Всего разделов: _____
10.10.2018 № 99/2018/203026789		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0070265:49	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	296	297	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	297	298	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	298	299	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	299	300	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	300	301	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	301	302	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	302	303	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	303	304	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	304	305	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	305	306	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
10.10.2018 № 99/2018/203026789		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0070265:49	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	496867.47	1321799.96	данные отсутствуют	7.5
2	496784.78	1321903.69	данные отсутствуют	7.5
3	496737.12	1321931.2	данные отсутствуют	7.5
4	496706.78	1321965.89	данные отсутствуют	7.5
5	496619.38	1321994.06	данные отсутствуют	7.5
6	496616.08	1322012.53	данные отсутствуют	7.5
7	496658.04	1322089.72	данные отсутствуют	7.5
8	496635.54	1322110.19	данные отсутствуют	7.5
9	496612.82	1322130.19	данные отсутствуют	7.5
10	496621.47	1322149.89	данные отсутствуют	7.5
11	496648.73	1322150.57	данные отсутствуют	7.5
12	496697.2	1322224.74	данные отсутствуют	7.5
13	496716.39	1322318.1	данные отсутствуют	7.5
14	496679.47	1322346.59	данные отсутствуют	7.5
15	496626.79	1322393.25	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
10.10.2018 № 99/2018/203026789		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0070265:49	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	496639.53	1322419.5	данные отсутствуют	7.5
17	496768.21	1322391.17	данные отсутствуют	7.5
18	496783.76	1322421.61	данные отсутствуют	7.5
19	496825.03	1322641.1	данные отсутствуют	7.5
20	496708.51	1322673.28	данные отсутствуют	7.5
21	496690.32	1322639.23	данные отсутствуют	7.5
22	496659.25	1322632.79	данные отсутствуют	7.5
23	496530.72	1322682.6	данные отсутствуют	7.5
24	496522.21	1322609.96	данные отсутствуют	7.5
25	496504.96	1322580.72	данные отсутствуют	7.5
26	496412.01	1322559.81	данные отсутствуют	7.5
27	496383.67	1322390.7	данные отсутствуют	7.5
28	496329.24	1322031.86	данные отсутствуют	7.5
29	496370.98	1321828.69	данные отсутствуют	7.5
30	496390.29	1321754.41	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
10.10.2018 № 99/2018/203026789		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0070265:49	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	496406.25	1321744.68	данные отсутствуют	7.5
32	496402.47	1321724.29	данные отсутствуют	7.5
33	496538.51	1321675.18	данные отсутствуют	7.5
34	496627.76	1321635.38	данные отсутствуют	7.5
35	496663.42	1321586.16	данные отсутствуют	7.5
36	496703.69	1321557.47	данные отсутствуют	7.5
37	496728.42	1321576.84	данные отсутствуют	7.5
38	496735.52	1321601.77	данные отсутствуют	7.5
39	496755.2	1321628.04	данные отсутствуют	7.5
40	496796.96	1321626.87	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39
Номер кадастрового квартала:	50:08:0070276	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 430 м от ориентира по направлению на север-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаха, дом 7	
Площадь:	183878 +/- 18 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1802004.4	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:08:0070276:10	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	Иванов Александр Сергеевич №50-11-405 от 03.02.2011, ООО "РОСС-ОЦЕНКА"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	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	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной 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"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Арутюнян Александр Артурович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

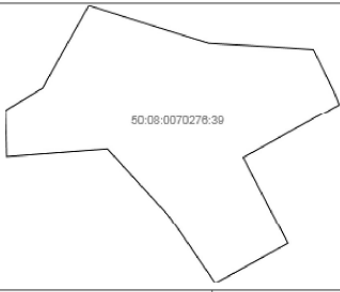
Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39
1. Владелец (владельцы):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-082 от 04.05.2012	
вид:	Доверительное управление, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 430м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дер. Шишаиха, д.7, кад. № 50:08:0070276:39, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 183878 кв. м	
3. дата государственной регистрации:	04.05.2012	
3.1.1. номер государственной регистрации:	50-50-62/052/2012-082	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.01.2012 по 01.11.2026	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", Д.У. ЗПИФ недвижимости "Оптима ПРО", ИНН: 7718218817	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правовитязания 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:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569			
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	496508.26	1320918.53	626002000000	0.2
2	496553.38	1320993.47	626002000000	0.2
3	496716.32	1321086.45	626002000000	0.2
4	496641.65	1321328.36	626002000000	0.2
5	496634.62	1321458.05	626002000000	0.2
6	496629.34	1321539.13	626002000000	0.2
7	496546.66	1321580.41	626002000000	0.2
8	496519.73	1321591.14	626002000000	0.2
9	496412.96	1321397.6	626002000000	0.2
10	496239.9	1321487.96	626002000000	0.2
11	496159.29	1321341.56	626002000000	0.2
12	496298.11	1321246.23	626002000000	0.2
13	496430.21	1321123.9	626002000000	0.2
14	496414.69	1320920.79	626002000000	0.2

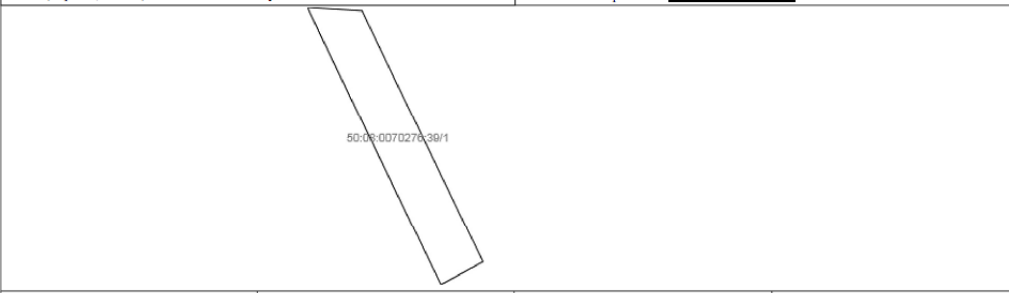
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

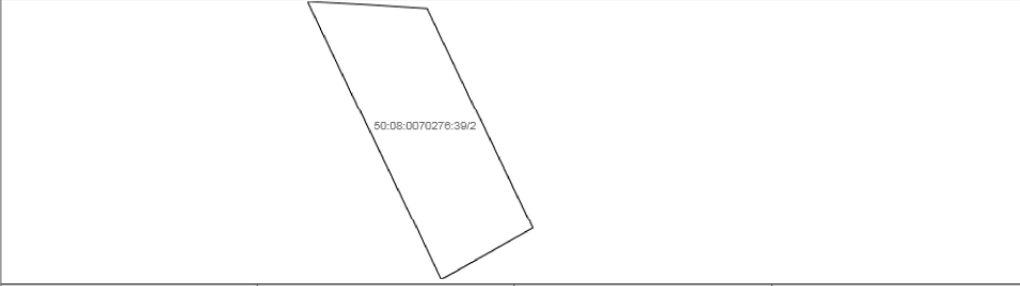
Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:08:0070276:39/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:


Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569			
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:08:0070276:39/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569			
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:08:0070276:39/3	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	4465	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.02.2016
2	10378	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.499, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево № б/н от 15.05.2013
3	10377	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.498, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч № б/н от 15.05.2013
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.10.2018 № 99/2018/203026569				
Кадастровый номер:			50:08:0070276:39	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	496634.62	1321458.05	626002000000	0.2
5	496634.62	1321458.05	626002000000	0.2
15	496635.49	1321442.04	626003000000	0.2
16	496633.65	1321472.92	626003000000	0.2
17	496492.24	1321541.3	626003000000	0.2
18	496479.17	1321517.62	626003000000	0.2
19	496636.59	1321421.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	496636.59	1321421.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	496532.24	1321472.29	данные отсутствуют	0.2
21	496470.62	1321502.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	496470.62	1321502.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	496501	1321557.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	496501	1321557.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	496559.65	1321528.79	данные отсутствуют	0.2
23	496559.65	1321528.79	данные отсутствуют	0.2
24	496632.3	1321493.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
24	496632.3	1321493.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	496532.25	1321472.29	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	496634.62	1321458.05	626002000000	0.2
5	496634.62	1321458.05	626002000000	0.2
15	496635.49	1321442.04	626003000000	0.2
16	496633.65	1321472.92	626003000000	0.2
17	496492.24	1321541.3	626003000000	0.2
18	496479.17	1321517.62	626003000000	0.2
19	496636.59	1321421.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	496636.59	1321421.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	496532.24	1321472.29	данные отсутствуют	0.2
21	496470.62	1321502.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	496470.62	1321502.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	496501	1321557.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	496501	1321557.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	496559.65	1321528.79	данные отсутствуют	0.2
23	496559.65	1321528.79	данные отсутствуют	0.2
24	496632.3	1321493.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
24	496632.3	1321493.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	496532.25	1321472.29	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	496634.62	1321458.05	626002000000	0.2
5	496634.62	1321458.05	626002000000	0.2
15	496635.49	1321442.04	626003000000	0.2
16	496633.65	1321472.92	626003000000	0.2
17	496492.24	1321541.3	626003000000	0.2
18	496479.17	1321517.62	626003000000	0.2
19	496636.59	1321421.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	496636.59	1321421.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	496532.24	1321472.29	данные отсутствуют	0.2
21	496470.62	1321502.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	496470.62	1321502.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	496501	1321557.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	496501	1321557.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	496559.65	1321528.79	данные отсутствуют	0.2
23	496559.65	1321528.79	данные отсутствуют	0.2
24	496632.3	1321493.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
10.10.2018 № 99/2018/203026569		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:08:0070276:39		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
24	496632.3	1321493.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	496532.25	1321472.29	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.