





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

  
/Ивашкова Н.П./



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 107/20

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (20 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	24.01.2020 г.
Дата составления отчета:	24.01.2020 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2020 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»  
Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»

Кравченко Е.В.

## Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 01/20 от 17.01.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (20 ед.) общей площадью 3 861 406 кв. м, категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 24 января 2020 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки - земельных участков, категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

**379 249 300 (Триста семьдесят девять миллионов двести сорок девять тысяч триста) рублей<sup>1</sup>, в том числе:**

№ п/п	Местоположение	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	10 375 900
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	16 947 000
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452	6 630 700
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668	2 609 400
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807	1 276 400
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	3 854 800
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668	192 831 700
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	50 040 000
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096	33 545 900
10	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	5 030 200
11	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	651 600
12	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	3 371 000
13	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	2 190 500

<sup>1</sup> 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	Местоположение	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
14	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	1 177 100
15	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	3 530 800
16	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947	34 654 800
17	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	5 389 500
18	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605	4 779 600
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395	250 600
20	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	34 955	111 800
	<b>Итого</b>		<b>3 861 406</b>	<b>379 249 300</b>

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>8</b>
2.1.    Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	8
2.2.    Международные стандарты .....	8
2.3.    Федеральные стандарты оценки.....	8
2.4.    Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....	8
2.5.    Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки .....	8
2.6.    Используемая терминология .....	8
2.7.    Вид стоимости и результат оценки .....	13
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>16</b>
3.1.    Допущения .....	16
3.2.    Заявление о соответствии .....	16
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>17</b>
4.1.    Сведения о Заказчике .....	17
4.2.    Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора .....	17
4.3.    Сведения о Юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	18
<b>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.....</b>	<b>19</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>20</b>
6.1.    Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	20
6.2.    Цель оценки.....	20
6.3.    Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	20
6.4.    Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	21
6.5.    Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	23
6.6.    Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	25
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>26</b>
7.1.    Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	26
7.2.    Перечень оцениваемых объектов .....	27
7.3.    Идентификация Объекта оценки .....	29
7.4.    Описание местоположения объекта оценки .....	41
7.5.    Анализ наиболее эффективного использования .....	44
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>46</b>
8.1.    Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	46
8.2.    Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	49
8.3.    Анализ рынка земельных участков в Московской области .....	49
8.4.    Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	53
8.5.    Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	55
8.6.    Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки....	57
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>58</b>
9.1.    Последовательность определения стоимости .....	59
9.2.    Сравнительный (рыночный) подход.....	62
9.3.    Доходный подход .....	64
9.4.    Затратный подход .....	66
9.5.    Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода.....	66
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>79</b>
10.1.    Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов.....	79

---

10.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	81
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>84</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	84
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	84
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.</b>	<b>85</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>88</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>95</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР .....</b>	<b>316</b>

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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b>	Земельные участки (20 ед.) общей площадью 3 861 406 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. таблицу 7.2.-1 раздела 7.2. Перечень оцениваемых объектов)
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Земельные участки (20 ед.) общей площадью 3 861 406 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. приложение 1 к заданию на оценку) 1. Выписки из ЕГРН от 30.11.2018г. и 24.11.2018 г. 2. Представление об устранении нарушений природоохранного законодательства № 518ж-2018 от 03.07.2019 г. 3. Письмо от 25.07.2019 г. № 20190725/ИЛ-19
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности Субъект права-Владелец инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы» Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
<b>Цели оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от

	28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Для совершения сделки купли – продажи.</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Дата оценки</b>	24.01.2020 г.
<b>Период проведения работ</b>	17.01.2020 г. – 24.01.2020 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>3. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</li> </ol>
<b>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость</b>	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 2.2. при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

### 2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии 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:

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	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)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Подход к оценке</b>	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
<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<b>Допущение</b>	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
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	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:

<b>Виды стоимости</b>	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.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	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:

<b>Отчет об оценке</b>	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
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	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

**Отчет об оценке №107/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (20 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области**

	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»

<b>Рыночная стоимость</b>	<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>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<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

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	<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>
<b>Право собственности</b>	<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>
<b>Право аренды</b>	<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.

<b>Потенциальный валовой доход</b>	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
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом

<b>доход</b>	операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ (устаревание)</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	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](http://www.appraiser.ru):

<b>Денежный поток</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Дисконтирование денежного потока</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	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
<b>Контроль</b>	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
<b>Капитализация дохода</b>	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
<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	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:

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	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.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	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.
<b>Исходные данные</b>	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.
<b>Исходные данные Уровня 1</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные Уровня 2</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные Уровня 3</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	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.
<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	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.
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	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.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	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.
<b>Операция на добровольной основе</b>	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).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	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».
<b>Затраты по сделке</b>	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).
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	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 стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 01/20 от 17.01.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ЗПИФ «Земельные ресурсы», принят следующий вид стоимости – рыночная (справедливая) стоимость, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

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

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

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

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

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по

сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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



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

#### 3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Согласно предоставленным Заказчиком копиям выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.
5. В соответствии с п. 5 ФСО № 7 Оценщиком проводится осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Исходя из вышесказанного, осмотр объектов оценки проводился 23.01.2020 года.
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. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
8. 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.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

#### 3.2. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик, Домарева К.О.



## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
<b>Место нахождения</b>	123007, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72
<b>ОГРН</b>	5077746882384
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	06.06.2007 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	06.06.2007 г.

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

<b>Фамилия Имя Отчество</b>	Домарева Ксения Олеговна
<b>Дополнительные сведения</b>	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
<b>Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности</b>	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страхование гражданской ответственности – Страховое акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 190ЕОВ40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности, лет</b>	7
<b>Местонахождение оценщика</b>	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
<b>Квалификация оценщика</b>	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
<b>Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки</b>	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером,

	<p>должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>

#### 4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, эт. 2 пом. XIII ком 90;80;87
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ</b>	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 № 01/20 от 17.01.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 107/20, дата составления 24.01.2020 г.

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Земельные участки (20 ед.) общей площадью 3 861 406 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области.

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805
7	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668
8	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265
9	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096
10	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000
11	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012
12	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764
13	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193
14	Земельный участок. Категория земли – земли	обл. Московская, р-н	50:09:0060433:25	6 552

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
	сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров		
15	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654
16	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947
17	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000
18	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605
19	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395
20	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское	50:09:0070603:441	34 955
	<b>Всего</b>			<b>3 861 406</b>

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

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

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	Не применялся	10 375 900	Не применялся
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	Не применялся	16 947 000	Не применялся
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	Не применялся	6 630 700	Не применялся
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	Не применялся	2 609 400	Не применялся
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	Не применялся	1 276 400	Не применялся



№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	Не применялся	3 854 800	Не применялся
7	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	Не применялся	192 831 700	Не применялся
8	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	Не применялся	50 040 000	Не применялся
9	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	Не применялся	33 545 900	Не применялся
10	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	Не применялся	5 030 200	Не применялся
11	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	Не применялся	651 600	Не применялся
12	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	Не применялся	3 371 000	Не применялся
13	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	Не применялся	2 190 500	Не применялся
14	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	Не применялся	1 177 100	Не применялся
15	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д. Пикино	50:09:0060510:30	Не применялся	3 530 800	Не применялся



№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
16	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	Не применялся	34 654 800	Не применялся
17	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	Не применялся	5 389 500	Не применялся
18	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	Не применялся	4 779 600	Не применялся
19	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	Не применялся	250 600	Не применялся
20	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	Не применялся	111 800	Не применялся
<b>Итого</b>					<b>379 249 300</b>	

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**379 249 300 (Триста семьдесят девять миллионов двести сорок девять тысяч триста) рублей<sup>2</sup>, в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	10 375 900
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	16 947 000
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452	6 630 700

<sup>2</sup> 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	Объект оценки	Местоположение	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668	2 609 400
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807	1 276 400
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	3 854 800
7	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668	192 831 700
8	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	50 040 000
9	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096	33 545 900
10	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	5 030 200
11	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	651 600
12	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	3 371 000
13	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	2 190 500
14	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	1 177 100
15	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	3 530 800
16	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947	34 654 800
17	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	5 389 500

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
18	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605	4 779 600
19	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395	250 600
20	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	34 955	111 800
	<b>Итого</b>			<b>3 861 406</b>	<b>379 249 300</b>

## 6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета».
- Результаты оценки могут быть использованы в целях предполагаемого использования определенного в разделе 1 данного отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Домарева К.О.



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

### **7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/224028155 от 30.11.2018 г.
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/224025452 от 30.11.2018 г.
3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/224025743 от 30.11.2018 г.
4. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/224026650 от 30.11.2018 г.
5. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/224026333 от 30.11.2018 г.
6. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/224296052 от 30.11.2018 г.
7. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/224027452 от 30.11.2018 г.
8. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/224024395 от 30.11.2018 г.
9. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/224028145 от 30.11.2018 г.
10. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219040412 от 24.11.2018 г.
11. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219040344 от 24.11.2018 г.
12. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219039179 от 24.11.2018 г.
13. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219039542 от 24.11.2018 г.
14. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219038618 от 24.11.2018 г.
15. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219040327 от 24.11.2018 г.
16. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219039907 от 24.11.2018 г.
17. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219039829 от 24.11.2018 г.
18. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219038882 от 24.11.2018 г.
19. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219038774 от 24.11.2018 г.
20. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219039670 от 24.11.2018 г.
21. Представление об устранении нарушений природоохранного законодательства № 518ж-2018 от 03.07.2019 г.

## 7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7.2-1 Перечень оцениваемых объектов

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Субъект права	Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
7	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
8	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
9	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
10	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
11	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Субъект права	Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки
12	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
13	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
14	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
15	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
16	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
17	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
18	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
19	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление
20	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	34 955	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	Доверительное управление


**Источник: На основании данных полученных от заказчика**



### 7.3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: земельные участки (20 ед.) общей площадью 3 861 406 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области.

**Таблица 7.3-1 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:08:0070265:42**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское
Кадастровый номер	50:08:0070265:42
Площадь земельных участков, кв.м.	559 347
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское
Расстояние от МКАД, км	55
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	Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радицево-Луч Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радицево-Шмелево Зона СХ-1 предполагающая только пашню и сенокос, отсутствует возможность строительства
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.3-2 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:08:0080314:19**


Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское
Кадастровый номер	50:08:0080314:19
Площадь земельных участков, кв.м.	114 221
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское
Расстояние от МКАД, км	55
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют



Характеристика	Показатель
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ЦРП-1 фидер 5
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-3 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:08:0080327:51**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское
Кадастровый номер	50:08:0080327:51
Площадь земельных участков, кв.м.	357 452
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское
Расстояние от МКАД, км	55
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	Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ЦРП-1 фидер 5 Отсутствует подъезд, только через смежные поля, заболоченность с южной стороны, перепад высот зона СХ-1 предполагающая только пашню и сенокос, отсутствует возможность строительства
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-4 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:08:0080327:52**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское
Кадастровый номер	50:08:0080327:52
Площадь земельных участков, кв.м.	140 668
Вид права	Долевая собственность

Характеристика	Показатель
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское
Расстояние от МКАД, км	55
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	Отсутствует подъезд, только через смежные поля, залесенность, заболоченность с южной стороны зона СХ-1 предполагающая только пашню и сенокос, отсутствует возможность строительства
Расположение на публичной кадастровой карте	


Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.3-5 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:08:0080327:53**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское
Кадастровый номер	50:08:0080327:53
Площадь земельных участков, кв.м.	68 807
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское
Расстояние от МКАД, км	55
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	В середине участка есть болото и лес зона СХ-1 предполагающая только пашню и сенокос, отсутствует возможность строительства
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-6 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:08:0080327:54**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское
Кадастровый номер	50:08:0080327:54
Площадь земельных участков, кв.м.	207 805
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское
Расстояние от МКАД, км	55
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	Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево Залесенность зона СХ-1 предполагающая только пашню и сенокос, отсутствует возможность строительства
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-7 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:08:0080339:15**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское
Кадастровый номер	50:08:0080339:15
Площадь земельных участков, кв.м.	1 299 668
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское
Расстояние от МКАД, км	55
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	Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ПС №647 фидер 8

Характеристика	Показатель
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.3-8** Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:08:0090341:68

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское
Кадастровый номер	50:08:0090341:68
Площадь земельных участков, кв.м.	337 265
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорижское
Расстояние от МКАД, км	55
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	Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-9 "Балтия" км 34+100 - км 91+480, км 88+460 - км 89+540, км 89+980 - км 91+480 Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ПС №683 фидер 6
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.3-9** Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:08:080315:0106

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 30
Кадастровый номер	50:08:080315:0106
Площадь земельных участков, кв.м.	226 096
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское
Расстояние от МКАД, км	55



Характеристика	Показатель
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	Охранная зона магистрального газопровода "Отвод к ГРС-56"
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-10 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0060126:0010**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля
Кадастровый номер	50:09:0060126:0010
Площадь земельных участков, кв.м.	28 000
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	37
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
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-11 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0060418:500**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино
Кадастровый номер	50:09:0060418:500
Площадь земельных участков, кв.м.	29 012
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения

Характеристика	Показатель
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	22
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	Неправильная форма, залесенность, отсутствие прямого подъезда
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-12 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0060433:14**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Клушино
Кадастровый номер	50:09:0060433:14
Площадь земельных участков, кв.м.	18 764
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	22
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
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком



**Таблица 7.3-13 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0060433:15**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Клушино
Кадастровый номер	50:09:0060433:15
Площадь земельных участков, кв.м.	12 193
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	22
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
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-14 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0060433:25**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров
Кадастровый номер	50:09:0060433:25
Площадь земельных участков, кв.м.	6 552
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	34
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

Характеристика	Показатель
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-15** Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0060510:30

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д. Пикино
Кадастровый номер	50:09:0060510:30
Площадь земельных участков, кв.м.	19 654
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	16
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	Охранная зона магистрального газопровода-отвода к КРП-13
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком


**Таблица 7.3-16** Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0060811:5

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково
Кадастровый номер	50:09:0060811:5
Площадь земельных участков, кв.м.	342 947
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный

Характеристика	Показатель
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	18
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	Водоохранная зона реки Клязьма Охранная зона ВЛ-6 кВ ф.ТП-316 с.2 - ТП-315 с.2
Расположение на публичной кадастровой карте	


Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.3-17 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0060812:0010**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки
Кадастровый номер	50:09:0060812:0010
Площадь земельных участков, кв.м.	30 000
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	16
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
Расположение на публичной кадастровой карте	<p style="text-align: center;">Без координат границ</p> 

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.3-18 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0070416:1603**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, д Брехово
Кадастровый номер	50:09:0070416:1603
Площадь земельных участков, кв.м.	26 605
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Пятницкое
Расстояние от МКАД, км	23
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
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.3-19 Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0070416:1604**


Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, д Брехово
Кадастровый номер	50:09:0070416:1604
Площадь земельных участков, кв.м.	1 395
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Пятницкое
Расстояние от МКАД, км	23
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



Характеристика	Показатель
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.3-20** Общая характеристика земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0070603:441

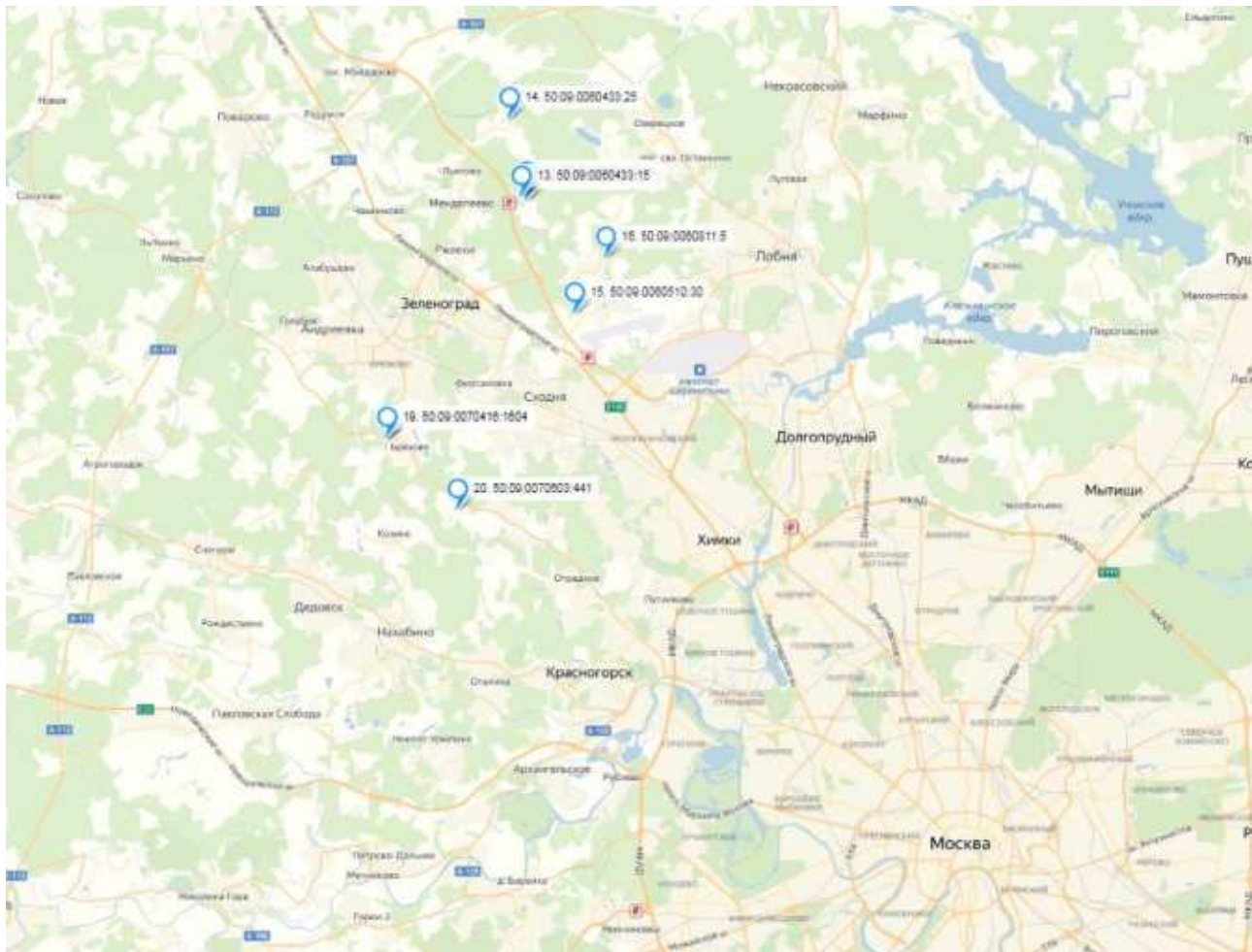
Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка
Кадастровый номер	50:09:0070603:441
Площадь земельного участка, кв. м	34 955
Вид права	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Спокойный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Пятницкое шоссе
Расстояние от МКАД, км	17
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Река Банька, площадь пересечения с акваторией реки 8993 кв. м и ширина водоохраной зоны – 20 м. На основании данных Заказчика (представления № 518ж-2018 от 03.07.2019 г. и письма от 25.07.2019 г. № 20190725/ИЛ-19), данная площадь не учитывается при расчете стоимости, возможная к использованию площадь 9955 кв. м.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Расположение на публичной кадастровой карте	

Источник: составлено Оценщиком

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

## 7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 1 Расположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9f071d135d1b8b1629bb905e01cf96316251559a7ec4d6966c97316742bf9d4b&source=constructorLink>

### Солнечногорский район<sup>3</sup>

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

<sup>3</sup> [http://solreg.ru/socio\\_economic/](http://solreg.ru/socio_economic/)



«Форма-строй», ООО СП «Витраж», ОАО НПО «Стеклопластик», ЗАО «Солнечногорский завод «Европласт», филиал ООО «Икея-Торг», ООО «ФШМ №1», ООО «Сладкий орешек».

### **Наука.**

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

### **Предпринимательство.**

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

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

### **Инвестиции.**

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

### **Новостройки.**

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

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

### **Транспорт.**

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

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

В районе осуществляется совершенствование дорожной инфраструктуры: продолжается 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.

### *Экология Московской области*



### **Истринский район<sup>4</sup>**

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.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Истринский район преобразована в город областного подчинения Истра с административной территорией. [



4

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

## 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.

#### **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.



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

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

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

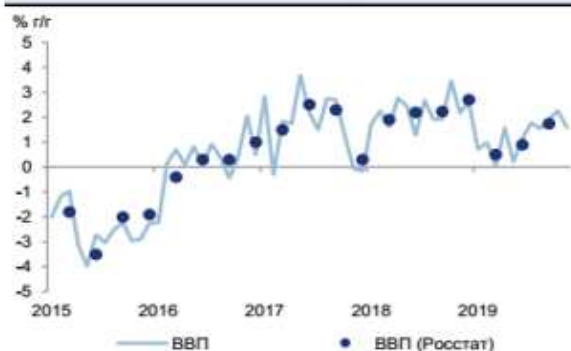
### 8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### Картина деловой активности в ноябре - декабре 2019 года

##### Экономическая активность

Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Рис. 1. Рост ВВП в ноябре замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ... при резком ухудшении динамики в промышленности



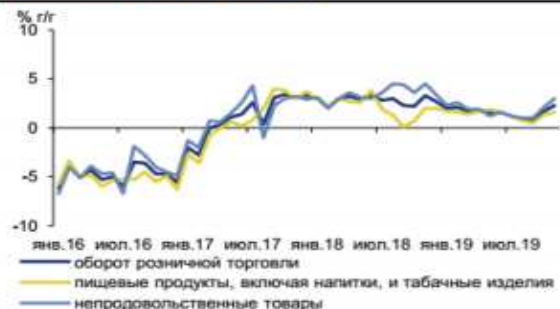
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре, а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота

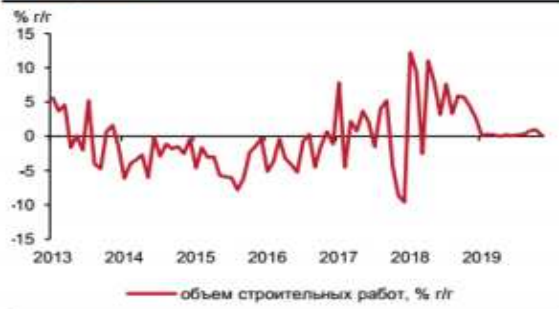
розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

**Рис. 3. Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать**

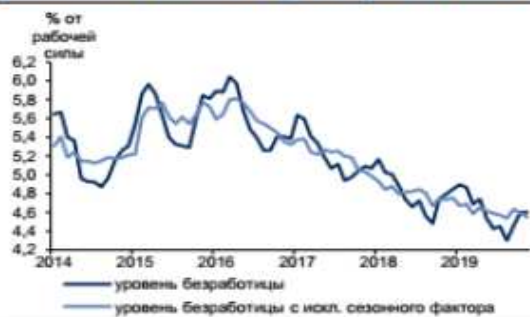


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда

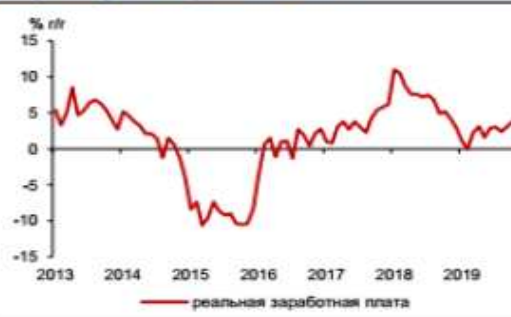
Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

**Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработных плат**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Данные 2019 г. – оценка Росстата.

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

### О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре ускорился до 5,8 % после роста на 5,2 % в октябре.

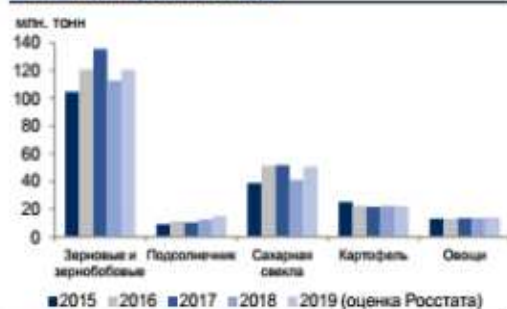
Высокие темпы обеспечены в основном динамикой в растениеводстве. Так, по оценке Росстата, в хозяйствах всех категорий в 2019 г. зерновых и зернобобовых намолочено 120,6 млн. тонн, что на 6,5 % выше, чем годом ранее. Подсолнечника собрано 15,1 млн. тонн (+18,4 %), сахарной свеклы – 50,6



млн. тонн (+20,3 %), овощей – 14,0 млн. тонн (2,3 %). Сбор картофеля незначительно уступил показателям прошлого года – 22,2 млн. тонн (снижение на 0,9 %, по состоянию на 1 ноября отставание составляло -1,4 %).

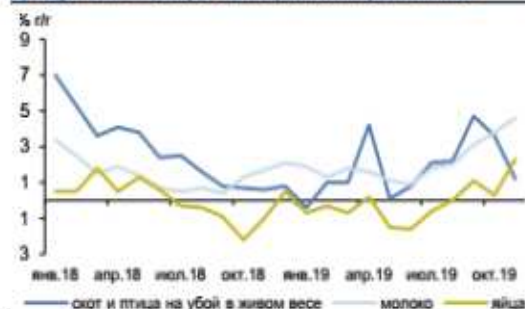
В животноводстве в целом сохраняется относительно стабильная динамика выпуска, вместе с тем по отдельным видам продукции динамика разнонаправленная. Так, в ноябре в производстве скота и птицы на убой (в живом весе) продолжилось снижение темпов роста производства (до 1,2 % г/г с 3,6 % г/г). При этом в производстве молока и яиц темп роста производства ускорился по сравнению с октябрём до 4,6 % г/г с 3,8 % г/г в октябре и до 2,3 % г/г с 0,3 % г/г соответственно.

Рис. 7. Сбор большинства культур превысил показатели прошлого года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. В животноводстве динамика по отдельным продуктам в ноябре была разнонаправленной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Объем валового сбора	2019 (оценка Росстата)	2018	2017	2016-2016
Зерновые и зернобобовые культуры	120,6	113,3	135,5	92,7
Семена подсолнечника	15,1	12,8	10,5	8,7
Сахарная свекла	50,6	42,1	51,9	39,7
Картофель	22,2	22,4	21,7	23,9
Овощи	14,0	13,7	13,6	12,7

Источник: Росстат.

Таблица 1. Показатели деловой активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

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

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

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## 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 земельный участок для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства.

## 8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://www.invst.ru> и др.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

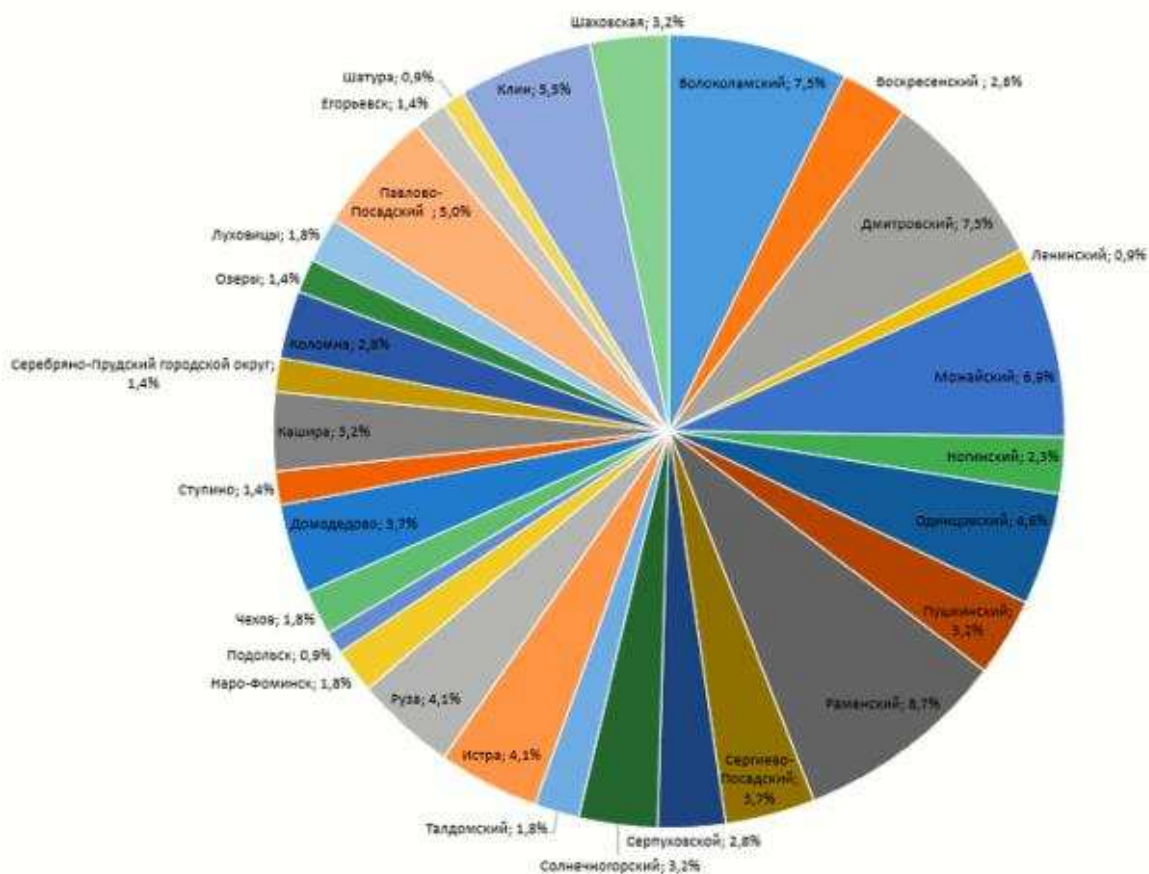
Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

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

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

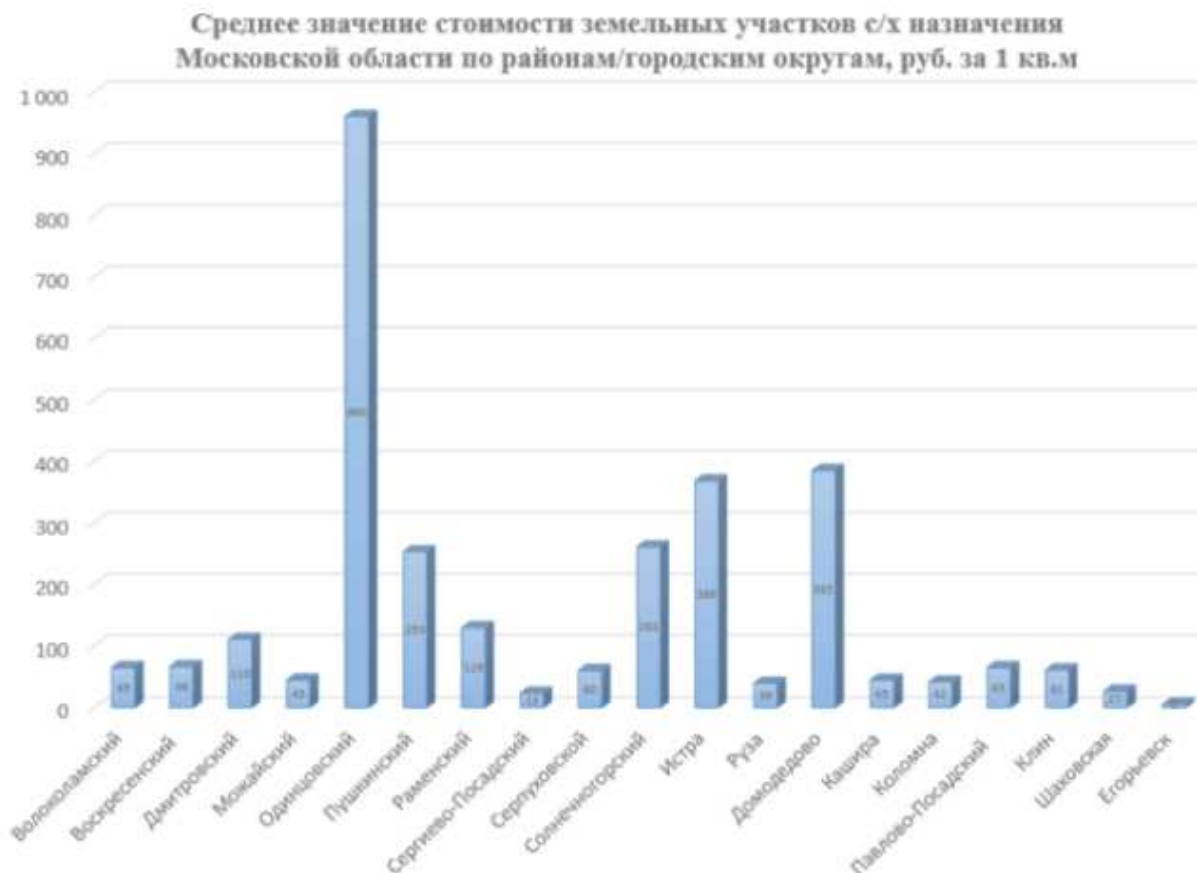


Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области



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

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



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

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



#### 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 в 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, Пешковское с/пос, Дурькино деревня	27	200	Есть возможность подключения	Имеются	14 750	2 950 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/">https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/</a>	+7 499 653-94-11
2	Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт	41	4285	Есть возможность подключения	Имеются	15 636	67 000 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/</a>	+7 910 001-22-92
3	Московская область, Солнечногорский район, Муравьево деревня	60	290	Есть возможность подключения	Имеются	13 103	3 800 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/</a>	+7 917 521-58-52
4	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня	43	165	Есть возможность подключения	Имеются	19 394	3 200 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/</a>	+7 985 130-00-55
5	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Лопотово деревня	50	100	Есть возможность подключения	Имеются	29 900	2 990 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/224049760/">https://www.cian.ru/sale/suburban/224049760/</a>	+7 967 057-05-77
6	Московская область, Солнечногорский район, Малые Бережки деревня	54	145	Есть возможность подключения	Имеются	37 862	5 490 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/222995297/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/222995297/</a>	+7 980 640-47-40
7	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	45	250	Есть возможность подключения	Имеются	18 000	4 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/161848811/">https://www.cian.ru/sale/suburban/161848811/</a>	+7 906 039-54-97
8	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Кортис садовое товарищество	40	145	Есть возможность подключения	Имеются	33 793	4 900 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/186461690/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/186461690/</a>	+7 985 161-06-72
9	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	38	1680	Есть возможность подключения	Имеются	16 271	27 336 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/</a>	+7 903 504-44-90
10	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Поведино деревня	46	25,00	Есть возможность подключения	Имеются	32 000	800 000	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/165636937/">https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/165636937/</a>	+7 926 437-40-84+7 966 156-11-25
11	Истринский р-н, тер с/пос. Бужаровское, Истра, Московская область	37	4285,00	Есть возможность подключения	Имеются	15636,00	67000000,00	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/</a>	+7 988 070-12-66
12	Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт	37	174,00	Есть возможность подключения	Имеются	33908,00	5900000,00	<a href="https://odintovo.cian.ru/sale/suburban/220048507/">https://odintovo.cian.ru/sale/suburban/220048507/</a>	+7 985 764-62-64

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	13 103
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	43 307
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	23 354

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

С целью выявления ценообразующих факторов в сегменте рынка, к которому отнесен объект оценки, оценщик изучил следующие источники:

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: [cian.ru](http://cian.ru), [Avito.ru](http://avito.ru) и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения».

На основании этого оценщик сделал вывод о приоритетном влиянии на цену земельных участков следующих характеристик:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от автомагистралей и от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Инженерно-климатические условия (осушение, конфигурация, рельеф и пр.);

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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, 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 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.

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 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь для земельных участков

Таблица 35

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

Таблица 8.5-4 Диапазон корректировок на площадь для земельных участков

Таблица 38

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

## 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 Северо-Западном направлении в Солнечногорском районе и Истринском 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 Солнечногорском и Истринском районе Московской области**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	13 103
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	43 307
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	23 354

Источник: расчет Оценщика

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от автомагистралей и от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Инженерно-климатические условия (осушение, конфигурация, рельеф и пр.).



## 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 котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

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

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### Методы оценки

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

Три 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 котированной 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.

## **9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) 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).

### 9.3. 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-Мертонна 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 рынком<sup>5</sup>.
- 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 истечения<sup>6</sup>.

#### 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).

<sup>5</sup> Данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

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

#### 9.4. 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 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 сельскохозяйственного назначения достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение сравнительного (рыночного) 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 сравнительного (рыночного) подхода.*

#### 9.5. 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 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>.

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 16 предложений<sup>7</sup> 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.

**Таблица 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Московской области, Истринском районе**

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/224049760/">https://www.cian.ru/sale/suburban/224049760/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/186461690/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/186461690/</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/165636937/">https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/165636937/</a>
Контакт		+7 967 057-05-77	+7 985 161-06-72	+7 926 437-40-84+7 966 156-11-25
Местоположение	Московская область, Истринский район	Московская область, Истра городской округ, Котово деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Повадино деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Филимоново деревня
Направление/шоссе	Волоколамское шоссе	Рижскому шоссе	Пятницкое шоссе	Дмитровское шоссе
Удаленность от МКАД	55	40	42	45
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	5593,47	100	145	25,00
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.		29 900	33 793	32 000

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, руб.		2 990 000	4 900 000	800 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.5-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Московской области, Солнечногорском районе**

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/">https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/</a>
Контакт		+7 499 653-94-11	+7 903 504-44-90	+7 985 130-00-55
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Истра городской округ, Ефимоново деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Направление/шоссе	Пятницкое шоссе, Ленинградское шоссе	Волоколамское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
Удаленность от МКАД	31	49	38	43
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	280,00	200	1680	165
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.		14 750	16 271	19 394
Стоимость предложения, руб.		2 950 000	27 336 000	3 200 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.5-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Московской области, Истринском районе**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		29 900	33 793	32 000
Общая площадь	сот.		100,00	145,00	25,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			29 900	33 793	32 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 900	33 793	32 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 900	33 793	32 000
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 900	33 793	32 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>29 900</b>	<b>33 793</b>	<b>32 000</b>
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,60%	-12,60%	-12,60%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>26 133</b>	<b>29 535</b>	<b>27 968</b>
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Истринский район	Московская область, Истра городской округ, Котово деревня	Московская область, Солнечногорск к городской округ, Поведино деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Филимоново деревня
Направление/шоссе		Волоколамское шоссе и Новорижское шоссе	Рижскому шоссе	Пятницкое шоссе	Дмитровское шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>26 133</b>	<b>29 535</b>	<b>27 968</b>
Удаленность от МКАД	км	55	40	42	45
Корректировка	%		-21,10%	-18,40%	-14,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>20 619</b>	<b>24 101</b>	<b>23 941</b>
<b>Использование или зонирование</b>					
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.		<b>20 619</b>	<b>24 101</b>	<b>23 941</b>
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>20 619</b>	<b>24 101</b>	<b>23 941</b>
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	5 593,47	100,00	145,00	25,00
Площадь земельного участка	кв.м.	559 347,00	10 000,00	14 500,00	2 500,00
Корректировка	%		-33,10%	-30,60%	-41,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>13 794</b>	<b>16 726</b>	<b>13 934</b>
<b>Экономические характеристики</b>					
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.		<b>13 794</b>	<b>16 726</b>	<b>13 934</b>
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>13 794</b>	<b>16 726</b>	<b>13 934</b>
<b>Выводы</b>					
<b>Общая чистая коррекция</b>	%		54,20%	49,00%	56,20%
<b>Весовой коэффициент</b>			0,33	0,34	0,33
<b>Удельная стоимость за 1 сотку</b>	руб./сот.	<b>14 837</b>			

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.5-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Московской области, Солнечногорском районе**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		14 750	16 271	19 394
Общая площадь	сот.		200,00	1 680,00	165,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			14 750	16 271	19 394
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 750	16 271	19 394
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 750	16 271	19 394
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 750	16 271	19 394
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>14 750</b>	<b>16 271</b>	<b>19 394</b>
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>12 375</b>	<b>13 651</b>	<b>16 272</b>
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Истра городской округ, Ефимоново деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Направление/шоссе		Пятницкое шоссе, Ленинградское шоссе	Волоколамское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>12 375</b>	<b>13 651</b>	<b>16 272</b>
Удаленность от МКАД	км	31	49	38	43
Корректировка	%		35,00%	13,00%	22,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>16 706</b>	<b>15 426</b>	<b>19 966</b>
<b>Использование или зонирование</b>					
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.		<b>16 706</b>	<b>15 426</b>	<b>19 966</b>
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>16 706</b>	<b>15 426</b>	<b>19 966</b>
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	280,00	200,00	1 680,00	165,00
Площадь земельного участка	га	28 000,00	20 000,00	168 000,00	16 500,00
Корректировка	%		-3,80%	22,70%	-5,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>16 071</b>	<b>18 928</b>	<b>18 788</b>
<b>Экономические характеристики</b>					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
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.		16 071	18 928	18 788
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 071	18 928	18 788
<b>Выводы</b>					
Общая чистая коррекция	%		38,80%	35,70%	28,60%
Весовой коэффициент			0,32	0,33	0,35
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	17 965			

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к расчетной таблице:

#### Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

**Таблица 9.5-5 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков**

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

Корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения принята в размере среднего значения диапазона классифицирующийся как залежь составила 16,1% и как пашни составила 12,6%.

#### Местоположение.

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

Оцениваемые участки и объекты аналоги расположены в Северо-Западном 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 9.5-6 Северо-Западном направлении 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%

Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД:

Таблица 9.5-7 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка расположенного в Московской области, Истринском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	31	49	38	43
Корректировка		35,00%	13,00%	22,70%

Таблица 9.5-8 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка расположенного в Московской области, Солнечногорском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	55	40	42	45
Корректировка		-21,10%	-18,40%	-14,40%

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.

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

Таблица 9.5-9 Диапазон корректировок на площадь для земельных участков

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 9.5-10 Расчет корректировки на площадь для участка расположенного в Московской области, Истринском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв. м.	559 347,00	10 000,00	14 500,00	2 500,00
Корректировка		-33,10%	-30,60%	-41,80%

Таблица 9.5-11 Расчет корректировки на площадь для участка расположенного в Московской области, Солнечногорском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв. м.	28 000,00	20 000,00	168 000,00	16 500,00
Корректировка		-3,80%	22,70%	-5,90%

#### 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 9.5-12 Расчет стоимости земельного участка**

Категория земель	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.
Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, адрес расположения: Московская область, р-н Истринский	14 837
Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, адрес расположения: Московская область, р-н Солнечногорский	17 965

### **Корректировка на сервитут**

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)<sup>8</sup>, 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 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

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

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 оцениваемых земельных участков. Данные приведены в таблице:

Расчет для участков частично занятых рекой, болотом и т.д.

**Таблица 9.5-13 Расчет корректировки на зоны общего пользования для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:08:0070265:42, 50:08:0080327:51, 50:08:0080327:52, 50:08:0080327:53, 50:08:0080327:54, 50:09:0060418:500**

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	<b>Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества</b>
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	<b>Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества</b>
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	<b>Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно</b>
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	<b>Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества</b>	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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 100,00%
Количество наблюдений	0	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

**Таблица 9.5-14 Расчет корректировки на зоны общего пользования для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060811:5**

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 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	<b>Практически половина площади объекта недвижимого имущества</b>	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	<b>Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества</b>	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	<b>Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности</b>	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	<b>Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное</b>	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	2	1	0
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	100,00%	75,00%	0,00%
Итого	175,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	43,75%				

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.5-15 Расчет корректировки на ограничение в использовании из-за водоохраной зоны для земельного участка кадастровый номер: 50:09:0070603:441**

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	<b>Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества</b>
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	<b>Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества</b>
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	<b>Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно</b>
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	<b>Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок</b>	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	75,00%	300,00%
Итого	375,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	<b>93,75%</b>				

**Источник:** рассчитано Оценщиком

Таким, образом, корректировка на назначение земельных участков – зон общего пользования была определена как доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута от стоимости полезных участков.

**Таблица 9.5-16 Расчет стоимости земельного участка**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, сот	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Величина корректировки на наличие ограничений, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно до сотен), руб.
1	50:08:0070265:42	5 593,47	14 937	87,50%	1 855	10 375 900
2	50:08:0080314:19	1 142,21	14 937	-	14 837	16 947 000
3	50:08:0080327:51	3 574,52	14 937	87,50%	1 855	6 630 700
4	50:08:0080327:52	1 406,68	14 937	87,50%	1 855	2 609 400
5	50:08:0080327:53	688,07	14 937	87,50%	1 855	1 276 400
6	50:08:0080327:54	2 078,05	14 937	87,50%	1 855	3 854 800
7	50:08:0080339:15	12 996,68	14 937	-	14 837	192 831 700
8	50:08:0090341:68	3 372,65	14 937	-	14 837	50 040 000



№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, сот	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Величина корректировки на наличие ограничений, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно до сотен), руб.
9	50:08:080315:0106	2 260,96	14 937	-	14 837	33 545 900
10	50:09:0060126:0010	280,00	17 437	-	17 965	5 030 200
11	50:09:0060418:500	290,12	17 437	87,50%	2 246	651 600
12	50:09:0060433:14	187,64	17 437	-	17 965	3 371 000
13	50:09:0060433:15	121,93	17 437	-	17 965	2 190 500
14	50:09:0060433:25	65,52	17 437	-	17 965	1 177 100
15	50:09:0060510:30	196,54	17 437	-	17 965	3 530 800
16	50:09:0060811:5	3 429,47	17 437	43,75%	10 105	34 654 800
17	50:09:0060812:0010	300,00	17 437	-	17 965	5 389 500
18	50:09:0070416:1603	266,05	17 437	-	17 965	4 779 600
19	50:09:0070416:1604	13,95	17 437	-	17 965	250 600
20	50:09:0070603:441	349,55 (фактически 99,55)	17 437	93,75%	1 123	111 800
<b>ИТОГО</b>						<b>379 249 300</b>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

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

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

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

**Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами**

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	Не применялся	10 375 900	Не применялся
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	Не применялся	16 947 000	Не применялся
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	Не применялся	6 630 700	Не применялся
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	Не применялся	2 609 400	Не применялся

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	Не применялся	1 276 400	Не применялся
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	Не применялся	3 854 800	Не применялся
7	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	Не применялся	192 831 700	Не применялся
8	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	Не применялся	50 040 000	Не применялся
9	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	Не применялся	33 545 900	Не применялся
10	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	Не применялся	5 030 200	Не применялся
11	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	Не применялся	651 600	Не применялся
12	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	Не применялся	3 371 000	Не применялся
13	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	Не применялся	2 190 500	Не применялся
14	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	Не применялся	1 177 100	Не применялся

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
15	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	Не применялся	3 530 800	Не применялся
16	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	Не применялся	34 654 800	Не применялся
17	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровка	50:09:0060812:0010	Не применялся	5 389 500	Не применялся
18	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	Не применялся	4 779 600	Не применялся
19	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	Не применялся	250 600	Не применялся
20	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	Не применялся	111 800	Не применялся
<b>Итого</b>					<b>379 249 300</b>	

## 10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**379 249 300 (Триста семьдесят девять миллионов двести сорок девять тысяч триста)<sup>9</sup> рублей<sup>9</sup>, в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	10 375 900
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	16 947 000

<sup>9</sup> 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	Объект оценки	Местоположение	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452	6 630 700
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668	2 609 400
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807	1 276 400
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	3 854 800
7	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668	192 831 700
8	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	50 040 000
9	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096	33 545 900
10	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	5 030 200
11	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	651 600
12	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	3 371 000
13	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	2 190 500
14	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	1 177 100
15	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	3 530 800
16	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947	34 654 800



№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
17	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	5 389 500
18	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605	4 779 600
19	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395	250 600
20	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	34 955	111 800
	<b>Итого</b>			<b>3 861 406</b>	<b>379 249 300</b>

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

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

Оценщик, Домарева К.О.



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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Настоящий диплом выдан
<b>ДИПЛОМ</b>	<b>Домаревой</b>
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	<b>Ксении Олеговне</b>
240000707	в том, что он(а) окончил(а)
	с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.
Диплом является документом установленного образца	прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Регистрационный номер	Института дополнительного профессионального образования
111	Федерального государственного бюджетного образовательного
Город	учреждения высшего профессионального образования
Ставрополь	«Ставропольский государственный аграрный университет»
* 24 * май 20 13 г.	по программе «Оценка собственности»
	специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Решением от
	06 мая 2013 года
	аттестационная комиссия
	удостоверяет право (соответствие квалификации)
	Домаревой Ксении Олеговны
	на ведение профессиональной деятельности в сфере
	«Оценка собственности»
	специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Председатель комиссии <i>Косица</i>
	Члены комиссии <i>Алексеев</i>
	<i>Волков</i>
	
	(ИИ) "Университет технологий", 2013 г. размер: 97, Тип: 5x6

<b>ДОГОВОР-ПОЛИС №1907/08-0082345 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ 15.03.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).	
Страхователь (Ф.И.О.): Домарева Ксения Олеговна	Объект страхования: ответственность оценщика (Страхователем по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику), заключенному договору по проведению оценки, в (каю) третьи лица и результате оценочной деятельности.
Страховой случай: (с учетом всех положений, описанных в актах и документах, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим в соответствии с решением арбитражного суда или арбитража Страхователя факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных стандартами оценочной организации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность: Российская Федерация, осуществление в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма: 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.	
Страховая премия в порядке ее уплаты: 500,00 (Пятьсот) рублей (самостоятельно и срок до «27» сентября 2019 г.)	
Срок действия Полиса: с «28» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.	
Примечания: Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми описаны заключенный трудовой договор, в редакции от «05» мая 2019 г. САО «ВСК».	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным решениям и постановлениям Страхователя, принятым в г.д. 10.5.3 - 10.5.4. Правила страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения за полные расходы Страхователя) устанавливаются в размере 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей.	
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 94) Гражданского кодекса Российской Федерации.	
Настоящий договор заключен при осведомленности и независимости участника акции ООО «Ксениа», действующего на основании последнего протокола № 0528/08/0001 от 19.03.2016 г. с САО «ВСК».	
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОБНАКОМПЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.	
СТРАХОВЩИК: Страховое общество «ВСК»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Домарева Ксения Олеговна
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Острешкина, д.4, ИНН 7710026574, КПП 897950061, РН-407018106002001241 в ЦАО Сбережная г. Москва, К/с 301018104000000225, БИК 044328254, Тел.: (495) 277-44-44	ИНН: 2614/08/5740 Дата рождения: 13.12.1988 Место рождения: г. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Пол: муж. ПИ 053733 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355047, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Кулакова, д.49, кв.98
От имени Страховщика: М.П. Э.А. Мурашкин	К.О. Домарева
Место подписи: г. Москва	Дата подписи: 27.09.2019 г.

**Отчет об оценке №107/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (20 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области**



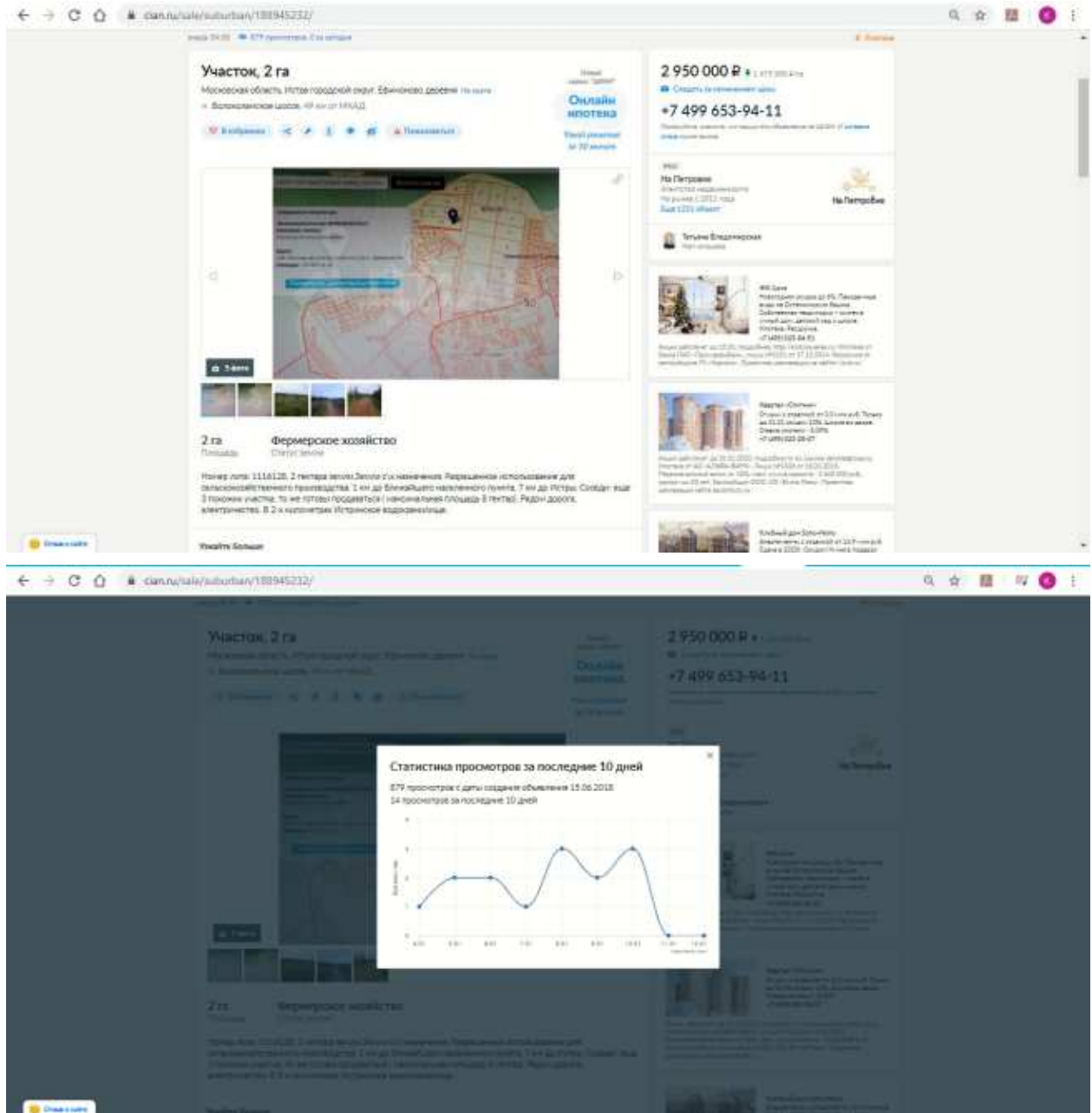


## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для земельных участков расположенных в Московской области, Солнечногорском районе

Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/>



## Аналог №2

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/>

solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/

### Участок, 16,8 га

Московская область, Солнечногорск городской округ, Пешковское слос.  
Стародолья деревня [На карте](#)

- Ленинградское шоссе, 38 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 41 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [⌵](#) [⌶](#) [⌵](#) [Помогите](#)

Эти варианты в кредит с

**Ипотекой от ЦИАН**

Точный расчет за 10 минут

27 336 000 ₽ ↓ 1 427 145 руб


[Связаться по измененной цене](#)

**+7 903 504-44-90**

[Посмотрите, сколько объектов это объявление на ЦИАН. И получите ответ на все вопросы](#)

**Сергей Терентьев**  
Еще 6 объектов


**2 фото**



**16,8 га** Фермерское хозяйство  
Площадь Статус земли

Продается земельный участок площадью 16,08 Га, КН: 50:09:0060126:317, вблизи д. Стародолья, Пешковское с/п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: МММ (3 км), трасса-дублер Москва Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы дублера ЦКАД. Подъезд круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок ровный. В окружении леса. Торг уместен!!! Есть возможность приобретения и других земельных участков, которые указаны на второй карте! Сергей

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
643 просмотра с даты создания объявления 17.09.2017  
8 просмотров за последние 10 дней



**16,8 га** Фермерское хозяйство  
Площадь Статус земли

Продается земельный участок площадью 16,08 Га, КН: 50:09:0060126:317 вблизи д. Стародолья, Пешковское с/п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: МММ (3 км), трасса-дублер Москва Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы дублера ЦКАД. Подъезд круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок ровный. В окружении леса. Торг уместен!!! Есть возможность приобретения и других земельных участков, которые указаны на второй карте! Сергей

## Аналог №3

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/>

15 кв. 01-41 83 просмотра, 1 за сегодня

## Участок, 1,65 га

Московская область, Солнечногорский район, Сокаловское с/пос. Васюково, деревня. На карте

Ленинградское шоссе, 40 км от МКАД → Пятницкое шоссе, 50 км от МКАД

В избранное

Эта квартира в кредит с Ипотечкой от ЦИАН

3 200 000 Р 1 939 394 Р/га

[Следить за изменением цены](#)

**+7 985 130-00-55**

Позвоните, проверьте, что вышло из объявления на ЦИАН. И [отправить отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 18806220

[Еще 3 объекта](#)

3 фото

Площадь: **1.65 га**      Статус земли: **Фермерское хозяйство**

МК - Луны  
Живите эко! Квартиры 300 метров от метро Солнцево. Всего от 4,9 млн руб. Паркий этаж 10%. Ипотека от 6,6%. Тел.: (495) 132-08-48

Проектная декларация на реконструированном сайте ООО «ЛСР. Объект М», Ипотека от ВТБ (ПАО), лицензия № 1000 от 08.07.2015. Первый взнос от 10%. Срок кредитования – до 30 лет.

Клубный дом бизнес-класса Vivaldi  
Апартаменты бизнес-класса в 600 м от м. Истринский. Панорамы, экологичный паркинг. Скидка 7% при оплате до конца января. Тел.: (495) 401-70-70

Проектная декларация на реконструированном сайте «Глобал», Скидка действует до 31.03.2018. Подробности ищите на сайте [www.globo.com](http://www.globo.com)

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/>

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо

## 1.65 га Фермерское хозяйство

Земельный участок сельскохозяйственного назначения от собственника. Кадастровый номер 50-09-0050218-891, площадь 165 соток. Принимает к дороге, электричество и газ по границе. Граничит с элитарной "БабинДвор". Удобная транспортная доступность по старому и новому Ленинградскому шоссе. Пятницкому шоссе. (в ближайшей перспективе - запуск ЦКАД и генеральная реконструкция Пятницкого ш.). До автобусной остановки 800 м., 3,5 км. до ж/д станции Березки-Дачные Октябрьской ж/д.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

На карте

Участок, 1,65 га

3 200 000 Р 1 939 394 Р/га

[Следить за изменением цены](#)

**+7 985 130-00-55**

Позвоните, проверьте, что вышло из объявления на ЦИАН. И [отправить отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 18806220

[Еще 3 объекта](#)

МК - Луны  
Живите эко! Квартиры 300 метров от метро Солнцево. Всего от 4,9 млн руб. Паркий этаж 10%. Ипотека от 6,6%. Тел.: (495) 132-08-48

Проектная декларация на реконструированном сайте ООО «ЛСР. Объект М», Ипотека от ВТБ (ПАО), лицензия № 1000 от 08.07.2015. Первый взнос от 10%. Срок кредитования – до 30 лет.

Клубный дом бизнес-класса Vivaldi  
Апартаменты бизнес-класса в 600 м от м. Истринский. Панорамы, экологичный паркинг. Скидка 7% при оплате до конца января. Тел.: (495) 401-70-70

Проектная декларация на реконструированном сайте «Глобал», Скидка действует до 31.03.2018. Подробности ищите на сайте [www.globo.com](http://www.globo.com)



## Аналоги для земельных участков расположенных в Московской области, Солнечногорском районе

### Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/suburban/224049760/>

The image shows two screenshots of a real estate listing on the cian.ru website. The top screenshot displays the main listing details for a plot of land (Участок, 100 сот.) in the Istra district, priced at 2,990,000 rubles. The listing includes a description of the plot, its location, and a 'Statistics for the last 10 days' pop-up window. The bottom screenshot shows the same listing with the pop-up window open, displaying a line graph of views over time.

**Объявление снято с публикации**

**Участок, 100 сот.**  
Московская область, Истра, городской округ, Новое деревне  
Новая деревня, дозв. 48 кв. м ИЖС

**2 990 000 Р** за 100 соток

**Участок в Истре, д.Котово**  
100 сот. Фермерское хозяйство  
Площадь: 100 соток

Плодородный участок близ деревни Котово, 48 кв. м. Москвы по Районному плану, чистый, сухой, приватизирован и легко доступный подъезд, от шоссе 700 и 200 м до центра Пятигорск, в окружении красивых сосновых, липовых, подорожников, можно строить большой домик и оборудовать сад с друзьями или родственниками, в наличии транспорт, обмен на недвижимость тоже.

Проверьте жильё на скрытых собственников

Общая информация

Экспертность

Статус участка: Фермерское хозяйство

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
27 просмотров с даты создания объявления 08.01.2020  
27 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
08.01.2020	0.0
09.01.2020	0.5
10.01.2020	1.0
11.01.2020	1.5
12.01.2020	2.0
13.01.2020	1.5
14.01.2020	1.0
15.01.2020	0.5
16.01.2020	0.0
17.01.2020	0.5



## Аналог №2

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/186461690/>

**Участок, 145 сот.**  
 Московская область, Солнечногорский городской округ, Покосино д/пос. по карте  
 → Покосино д/пос., 41 кв. от МСАД

**4 900 000 Р** Звонки  
 +7 985 161-06-72

**145 сот. Фермерское хозяйство**  
 Покосино Струги землев.

Лот 4592. Продаётся земельный участок 145 кв. с/к под КХК в Московской области Солнечногорского района д/Покосино. Земельный участок - КХК на балансе у МСАД, столбы по границе участка, линия электропередачи, водопроводный, канализационный, водосток дренаж, забор, фундамент, сарай, лес в 20 кв.м, вода, газ, подключение к Исполком. вода. Документы все готовы к продаже. 1 собственник - физ.лицо, более 5 лет.

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
 634 просмотра с даты создания объявления 12.06.2018  
 16 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
06.06	0
07.06	4
08.06	0
09.06	0
10.06	2
11.06	2
12.06	2
13.06	0
14.06	6
15.06	0
16.06	0

## Аналог №3

<https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/165636937/>

**Участок, 25 сот.**  
 Московская область, Дмитровский городской округ, Филинское деревня, по плану  
 → Дмитровское шоссе, 48 км от МКАД → Рязанское шоссе, 59 км от МКАД

800 000 Р +  
 +7 926 437-40-84  
 +7 966 156-11-25

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
 369 просмотров с даты создания объявления 26.10.2017  
 4 просмотра за последние 10 дней

Дата	Просмотров
26.10.17	0
27.10.17	~10
28.10.17	0
29.10.17	~15
30.10.17	0
31.10.17	0
01.11.17	~10
02.11.17	0
03.11.17	~15
04.11.17	0
05.11.17	~10
06.11.17	0
07.11.17	~15
08.11.17	0
09.11.17	~10
10.11.17	~15

25 сот. Личное подсобное хозяйство  
 Поляна Саду земли

Продан участок 25 сотки в д. Филинское, 48 км от МКАД по Дмитровскому и Рязанскому шоссе. В непосредственной близости. Подведены все виды инфраструктуры. 30 км от г. Верея, 28 км от г. Дмитров. Наличие транспортной сообщения. Планировка участка ЗНТ для ЛПХ (подземка). Не разбиты дорожки, не орошение. Идет активная застройка соседних участков. Хороший грунтовый потенциал. В пешей доступности пруды, леса, парк по границе. Пол в перспективе. Свободная продажа.









Рис. 3.3

Пояснение к плану ситуационного плана территории, на которой расположен земельный участок

Видовой участок		Идентификация		Объемные характеристики участка		Степень сложности участка	
№ п/п	Рисунки	№ участка	№ участка	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м
1	001/03/1	1 3277131	1 3277131	7,5	7,5	7,5	7,5
2	002/03/1	1 3294527	1 3294527	5,5	5,5	5,5	5,5
3	003/03/1	1 3278451	1 3278451	0,3	0,3	0,3	0,3
4	004/03/1	1 3270 200	1 3270 200	2,5	2,5	2,5	2,5
5	005/03/1	1 3270 200	1 3270 200	2,5	2,5	2,5	2,5
6	006/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5
7	007/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5
8	008/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5
9	009/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5
10	010/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5
11	011/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5
12	012/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5
13	013/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5
14	014/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5
15	015/03/1	1 3278121	1 3278121	5,5	5,5	5,5	5,5

Рис. 3.4

Пояснение к плану ситуационного плана территории, на которой расположен земельный участок

Видовой участок		Идентификация		Объемные характеристики участка		Степень сложности участка	
№ п/п	Рисунки	№ участка	№ участка	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м	площадь, кв. м
1	7	3	4	5	6	7	8
16	704	315	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	255	256	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	256	317	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	257	258	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	258	259	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	259	260	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	260	301	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	301	262	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	263	303	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	303	264	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	303	265	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



Рис. 3.4

Правление Московской области государственного учреждения «Истринский районный центр по оценке стоимости земельных участков в Московской области»

Имя земельного участка		
Ист. №	Рис. 3.4	Итого листов выписки: 1
№ И.Л.ИИИ	№ 4921102/2020/005	Итого листов выписки: 1
Выданный номер	4921102/2020/005-1.2	

План участка, сформированный из выписки участка

Уч. номер территории: 50/08/002/005-1.2/20

Масштаб: 1:2000 (горизонтально) Условная обозначения:

Визуально оцененный район участка	№ участка	№ участка	№ участка
или адрес территориальной единицы №	№ участка	№ участка	№ участка

М.П.

Рис. 3.4

Правление Московской области государственного учреждения «Истринский районный центр по оценке стоимости земельных участков в Московской области»

Имя земельного участка		
Ист. №	Рис. 3.4	Итого листов выписки: 1
№ И.Л.ИИИ	№ 4921102/2020/005	Итого листов выписки: 1
Выданный номер	4921102/2020/005-1.2	

План участка, сформированный из выписки участка

Уч. номер территории: 50/08/002/005-1.2/20

Масштаб: 1:2000 (горизонтально) Условная обозначения:

Визуально оцененный район участка	№ участка	№ участка	№ участка
или адрес территориальной единицы №	№ участка	№ участка	№ участка

М.П.



Правительство Московской области  
Сельскохозяйственный отдел

Правильная форма заполнения информации об объекте недвижимости  
Сельскохозяйственный земельный участок

Рис. 3.4

Имя земельного участка	
Имя №	Район №
№ П.Л.З.П.И. №	№
Владельческий номер	№

Правильная форма заполнения информации об объекте недвижимости  
Сельскохозяйственный земельный участок

Матрица с данными о структуре

Владельческий номер участка	№	И.И.И.И.	И.И.И.И.
И.И.И.И.	И.И.И.И.	И.И.И.И.	И.И.И.И.

И.И.И.И.

Правительство Московской области  
Сельскохозяйственный отдел

Правильная форма заполнения информации об объекте недвижимости  
Сельскохозяйственный земельный участок

Рис. 3.4

Имя земельного участка	
Имя №	Район №
№ П.Л.З.П.И. №	№
Владельческий номер	№

Правильная форма заполнения информации об объекте недвижимости  
Сельскохозяйственный земельный участок

Матрица с данными о структуре

Владельческий номер участка	№	И.И.И.И.	И.И.И.И.
И.И.И.И.	И.И.И.И.	И.И.И.И.	И.И.И.И.

И.И.И.И.



Высказание мнения эксперта по поводу достоверности информации об объекте недвижимости  
Согласен / Не согласен, вносящее уточнение

Высказание мнения эксперта по поводу достоверности информации об объекте недвижимости  
Согласен / Не согласен, вносящее уточнение

Высказание мнения эксперта по поводу достоверности информации об объекте недвижимости		Высказание мнения эксперта по поводу достоверности информации об объекте недвижимости	
Согласен / Не согласен, вносящее уточнение		Согласен / Не согласен, вносящее уточнение	
№ п/п	Высказание эксперта	№ п/п	Высказание эксперта
1	4871348.42	1327240.51	0.3
2	4871348.42	1327240.51	0.3
3	4871348.42	1327240.51	0.3
4	4871348.42	1327240.51	0.3
5	4871348.42	1327240.51	0.3
6	4871348.42	1327240.51	0.3
7	4871348.42	1327240.51	0.3
8	4871348.42	1327240.51	0.3
9	4871348.42	1327240.51	0.3
10	4871348.42	1327240.51	0.3
11	4871348.42	1327240.51	0.3
12	4871348.42	1327240.51	0.3
13	4871348.42	1327240.51	0.3
14	4871348.42	1327240.51	0.3
15	4871348.42	1327240.51	0.3
16	4871348.42	1327240.51	0.3
17	4871348.42	1327240.51	0.3
18	4871348.42	1327240.51	0.3
19	4871348.42	1327240.51	0.3
20	4871348.42	1327240.51	0.3
21	4871348.42	1327240.51	0.3
22	4871348.42	1327240.51	0.3
23	4871348.42	1327240.51	0.3
24	4871348.42	1327240.51	0.3
25	4871348.42	1327240.51	0.3
26	4871348.42	1327240.51	0.3
27	4871348.42	1327240.51	0.3
28	4871348.42	1327240.51	0.3
29	4871348.42	1327240.51	0.3
30	4871348.42	1327240.51	0.3
31	4871348.42	1327240.51	0.3
32	4871348.42	1327240.51	0.3
33	4871348.42	1327240.51	0.3
34	4871348.42	1327240.51	0.3
35	4871348.42	1327240.51	0.3
36	4871348.42	1327240.51	0.3
37	4871348.42	1327240.51	0.3
38	4871348.42	1327240.51	0.3
39	4871348.42	1327240.51	0.3
40	4871348.42	1327240.51	0.3
41	4871348.42	1327240.51	0.3
42	4871348.42	1327240.51	0.3
43	4871348.42	1327240.51	0.3
44	4871348.42	1327240.51	0.3
45	4871348.42	1327240.51	0.3
46	4871348.42	1327240.51	0.3
47	4871348.42	1327240.51	0.3
48	4871348.42	1327240.51	0.3
49	4871348.42	1327240.51	0.3
50	4871348.42	1327240.51	0.3
51	4871348.42	1327240.51	0.3
52	4871348.42	1327240.51	0.3
53	4871348.42	1327240.51	0.3
54	4871348.42	1327240.51	0.3
55	4871348.42	1327240.51	0.3
56	4871348.42	1327240.51	0.3
57	4871348.42	1327240.51	0.3
58	4871348.42	1327240.51	0.3
59	4871348.42	1327240.51	0.3
60	4871348.42	1327240.51	0.3
61	4871348.42	1327240.51	0.3
62	4871348.42	1327240.51	0.3
63	4871348.42	1327240.51	0.3
64	4871348.42	1327240.51	0.3
65	4871348.42	1327240.51	0.3
66	4871348.42	1327240.51	0.3
67	4871348.42	1327240.51	0.3
68	4871348.42	1327240.51	0.3
69	4871348.42	1327240.51	0.3
70	4871348.42	1327240.51	0.3
71	4871348.42	1327240.51	0.3
72	4871348.42	1327240.51	0.3
73	4871348.42	1327240.51	0.3
74	4871348.42	1327240.51	0.3
75	4871348.42	1327240.51	0.3
76	4871348.42	1327240.51	0.3
77	4871348.42	1327240.51	0.3
78	4871348.42	1327240.51	0.3
79	4871348.42	1327240.51	0.3
80	4871348.42	1327240.51	0.3
81	4871348.42	1327240.51	0.3
82	4871348.42	1327240.51	0.3
83	4871348.42	1327240.51	0.3
84	4871348.42	1327240.51	0.3
85	4871348.42	1327240.51	0.3
86	4871348.42	1327240.51	0.3
87	4871348.42	1327240.51	0.3
88	4871348.42	1327240.51	0.3
89	4871348.42	1327240.51	0.3
90	4871348.42	1327240.51	0.3
91	4871348.42	1327240.51	0.3
92	4871348.42	1327240.51	0.3
93	4871348.42	1327240.51	0.3
94	4871348.42	1327240.51	0.3
95	4871348.42	1327240.51	0.3
96	4871348.42	1327240.51	0.3
97	4871348.42	1327240.51	0.3
98	4871348.42	1327240.51	0.3
99	4871348.42	1327240.51	0.3
100	4871348.42	1327240.51	0.3

Высказание мнения эксперта по поводу достоверности информации об объекте недвижимости		Высказание мнения эксперта по поводу достоверности информации об объекте недвижимости	
Согласен / Не согласен, вносящее уточнение		Согласен / Не согласен, вносящее уточнение	
№ п/п	Высказание эксперта	№ п/п	Высказание эксперта
1	25125.26	2	31191.18
3	9053.86	4	68338
5	68333	6	37910
7	35595		



Рисунок 6.7

Плановый участок: \_\_\_\_\_  
 Категория земель: \_\_\_\_\_  
 Вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_

Итого по плану № 107/20: 30,00 кв. м (30,00 кв. м) \_\_\_\_\_

Всего участков: 30,00 кв. м (30,00 кв. м) \_\_\_\_\_

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования			Средняя рыночная стоимость земельного участка (рублей) на 01.01.2016 г.	3	4	5
		X	Y	Z				
1	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
2	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
3	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
4	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
5	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
6	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
7	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
8	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
9	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
10	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
11	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
12	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
13	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
14	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
15	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
16	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
17	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
18	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
19	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
20	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
21	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
22	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
23	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
24	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
25	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
26	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
27	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
28	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
29	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
30	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	

Итого по плану: \_\_\_\_\_

Итого по участку: \_\_\_\_\_

Рисунок 6.7

Плановый участок: \_\_\_\_\_  
 Категория земель: \_\_\_\_\_  
 Вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_

Итого по плану № 107/20: 30,00 кв. м (30,00 кв. м) \_\_\_\_\_

Всего участков: 30,00 кв. м (30,00 кв. м) \_\_\_\_\_

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования			Средняя рыночная стоимость земельного участка (рублей) на 01.01.2016 г.	3	4	5
		X	Y	Z				
1	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
2	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
3	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
4	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
5	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
6	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
7	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
8	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
9	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
10	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
11	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
12	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
13	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
14	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
15	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
16	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
17	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
18	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
19	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
20	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
21	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
22	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
23	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
24	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
25	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
26	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
27	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
28	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
29	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	
30	30,00	0,0000	0,0000	0,0000	_____	_____	_____	

Итого по плану: \_\_\_\_\_

Итого по участку: \_\_\_\_\_







Рис. 4.47  
Пояснение к плану кадастрового номера участка на рисунке об объекте недвижимости  
Содержит и Числа, выделенные красным

Кадастровый участок

№ п/п: **Рис. 4.47** (или иной рисунок) **4.2** (или иной рисунок) (или иной рисунок)

№ п/п: **30** (или иной рисунок) **10018**

Кадастровый номер: **50:08/007/005/4.2**

Составляющие кадастрового номера:

Поме- щение	Код района, в котором находится участок	Код муниципального района, в котором находится участок	Код района, в котором находится участок	Код улицы, на которой находится участок	Код инвентарного листа	Код дома	Код квартиры, отдельного помещения, здания, присоединенной конструкции, иных объектов	Код подъезда	Код помещения	Код этикетки	Средства идентификации объекта
1	50	08	07	007	005	4	2				5
75	500807	27	137	00504							0,3
76	500816	27	137	00509							0,3
77	500818	181	137	00276							0,3
78	500806	06	137	00676							данные отсутствуют
79	500803	03	137	00276							данные отсутствуют
81	500806	26	137	00276							данные отсутствуют
81	500806	02	137	00503							0,3
87	500806	06	137	00606							0,3
83	500806	06	137	00606							0,3

Исходный кадастровый номер: **50:08/007/005/4.2**

Исходный кадастровый номер участка: **50:08/007/005/4.2**

Исходный кадастровый номер участка: **50:08/007/005/4.2**

Рис. 4.42  
Пояснение к плану кадастрового номера участка на рисунке об объекте недвижимости  
Содержит и Числа, выделенные красным

Кадастровый участок

№ п/п: **Рис. 4.42** (или иной рисунок) **4.2** (или иной рисунок) (или иной рисунок)

№ п/п: **30** (или иной рисунок) **10018**

Кадастровый номер: **50:08/007/005/4.2**

Составляющие кадастрового номера:

Поме- щение	Код района, в котором находится участок	Код муниципального района, в котором находится участок	Код района, в котором находится участок	Код улицы, на которой находится участок	Код инвентарного листа	Код дома	Код квартиры, отдельного помещения, здания, присоединенной конструкции, иных объектов	Код подъезда	Код помещения	Код этикетки	Средства идентификации объекта
1	50	08	07	007	005	4	2				5
3	500818	181	137	00276							0,3
3	500818	181	137	00276							0,3
3	500818	181	137	00276							0,3
4	500811	181	137	01249							2,5
75	500803	03	137	00276							0,3
76	500803	03	137	00276							0,3
77	500803	03	137	00276							0,3
78	500803	03	137	00276							0,3
79	500803	03	137	00276							0,3
80	500803	03	137	00276							0,3
81	500803	03	137	00276							0,3
82	500803	03	137	00276							0,3
83	500803	03	137	00276							0,3
84	500803	03	137	00276							0,3
85	500803	03	137	00276							0,3
86	500803	03	137	00276							0,3
87	500803	03	137	00276							0,3
88	500803	03	137	00276							0,3
89	500803	03	137	00276							0,3
90	500803	03	137	00276							0,3
91	500803	03	137	00276							0,3
92	500803	03	137	00276							0,3
93	500803	03	137	00276							0,3
94	500803	03	137	00276							0,3
95	500803	03	137	00276							0,3
96	500803	03	137	00276							0,3
97	500803	03	137	00276							0,3
98	500803	03	137	00276							0,3
99	500803	03	137	00276							0,3
100	500803	03	137	00276							0,3

Исходный кадастровый номер: **50:08/007/005/4.2**

Исходный кадастровый номер участка: **50:08/007/005/4.2**

Исходный кадастровый номер участка: **50:08/007/005/4.2**



Рисунки 4.7

Пояснение к рисунку: показаны участки, расположенные на территории населенных пунктов Солнечногорского и Истринского районов Московской области

Инвентарный учет				Инвентарный номер	
№ п/п	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
№ п/п	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
75	408072/20/1331863/04	денежные средства	0,1		
76	408116/27/1337180/09	денежные средства	0,1		
77	408081/05/1327192/26	денежные средства	0,1		
78	408080/06/1322388/26	денежные средства	0,1		
79	408093/03/1327332/12	денежные средства	0,1		
80	408086/26/1327182/27	денежные средства	0,1		
81	408139/02/1327053/10	денежные средства	0,1		
82	408083/06/1331868/04	денежные средства	0,1		
83	408128/11/1327088/29	денежные средства	0,1		
Итого по разделу "земельные участки"					10 000 000 000
Итого по разделу "земельные участки"					10 000 000 000

Рисунки 4.7

Пояснение к рисунку: показаны участки, расположенные на территории населенных пунктов Солнечногорского и Истринского районов Московской области

Инвентарный учет				Инвентарный номер	
№ п/п	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
№ п/п	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	408080	1327192/26	денежные средства	0,1	
2	408086	1327180/09	денежные средства	0,1	
3	408081	1327192/26	денежные средства	0,1	
4	408080	1327192/26	денежные средства	0,1	
5	408093	1327332/12	денежные средства	0,1	
6	408086	1327182/27	денежные средства	0,1	
7	408139	1327053/10	денежные средства	0,1	
8	408083	1331868/04	денежные средства	0,1	
9	408128	1327088/29	денежные средства	0,1	
10	408080	1327180/09	денежные средства	0,1	
11	408081	1327192/26	денежные средства	0,1	
12	408080	1327192/26	денежные средства	0,1	
13	408093	1327332/12	денежные средства	0,1	
14	408086	1327182/27	денежные средства	0,1	
15	408139	1327053/10	денежные средства	0,1	
16	408083	1331868/04	денежные средства	0,1	
17	408128	1327088/29	денежные средства	0,1	
18	408080	1327180/09	денежные средства	0,1	
19	408081	1327192/26	денежные средства	0,1	
20	408080	1327192/26	денежные средства	0,1	
21	408093	1327332/12	денежные средства	0,1	
22	408086	1327182/27	денежные средства	0,1	
23	408139	1327053/10	денежные средства	0,1	
24	408083	1331868/04	денежные средства	0,1	
Итого по разделу "земельные участки"					10 000 000 000
Итого по разделу "земельные участки"					10 000 000 000







Лист 4.2

Правильно. Категория земель населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения

№ п/п	№	К	З	У	Площадь земельного участка, кв. м	Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м	Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб.	Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м	Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб.
75	405072.27	1327280.51							0,3
76	405016.37	1327280.51							0,3
77	405058.05	1327280.51							0,3
78	405006.06	1327280.51							0,3
79	405053.83	1327280.51							0,3
80	405006.26	1327280.51							0,3
81	405039.62	1327280.51							0,3
82	405045.96	1327280.51							0,3
83	405038.71	1327280.51							0,3

Итого по участкам:									
Итого по участкам:									

Лист 4.2

Правильно. Категория земель населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения

№ п/п	№	К	З	У	Площадь земельного участка, кв. м	Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м	Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб.	Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м	Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	405108.42	1327280.51							0,3
2	405108.42	1327280.51							0,3
3	405108.42	1327280.51							0,3
4	405111.96	1327280.51							2,5
5	405111.96	1327280.51							2,5
6	405111.96	1327280.51							0,3
7	405111.96	1327280.51							0,3
8	405111.96	1327280.51							0,3
9	405111.96	1327280.51							0,3
10	405111.96	1327280.51							0,3
11	405111.96	1327280.51							0,3
12	405111.96	1327280.51							0,3
13	405111.96	1327280.51							0,3
14	405111.96	1327280.51							0,3
15	405111.96	1327280.51							0,3
16	405111.96	1327280.51							0,3
17	405111.96	1327280.51							0,3
18	405111.96	1327280.51							0,3
19	405111.96	1327280.51							0,3
20	405111.96	1327280.51							0,3
21	405111.96	1327280.51							0,3
22	405111.96	1327280.51							0,3
23	405111.96	1327280.51							0,3
24	405111.96	1327280.51							0,3
25	405111.96	1327280.51							0,3
26	405111.96	1327280.51							0,3
27	405111.96	1327280.51							0,3
28	405111.96	1327280.51							0,3
29	405111.96	1327280.51							0,3
30	405111.96	1327280.51							0,3

Итого по участкам:									
Итого по участкам:									













Район 4.7  
 Истринский район Московской области

Исходные данные: Район № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7  
 Вид № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7  
 Вид № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7  
 Вид № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7

№ п/п	№ участка	№ участка	Исходные данные			Средняя рыночная стоимость участка (руб./кв.м.)	Условия застройки участка	Средняя рыночная стоимость участка (руб./кв.м.)
			X	Y	Z			
46	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
47	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
48	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
49	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
50	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
51	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
52	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
53	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
54	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
55	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
56	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
57	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	

Район 4.7  
 Истринский район Московской области

Исходные данные: Район № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7  
 Вид № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7  
 Вид № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7  
 Вид № 4.7, Вид № 4.7, Вид № 4.7

№ п/п	№ участка	№ участка	Исходные данные			Средняя рыночная стоимость участка (руб./кв.м.)	Условия застройки участка	Средняя рыночная стоимость участка (руб./кв.м.)
			X	Y	Z			
58	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
59	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
60	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
61	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
62	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
63	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
64	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	
65	40831	41304	4.7	4.7	4.7	данные отсутствуют	4.7	

Рисунки 4.7  
Пояснения к плану оценки рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, расположенных на объектах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации

Владельцы земельных участков		Информация о земельных участках			Информация о документах, подтверждающих право собственности на земельные участки	
№ п/п	№ кадастрового участка	№ кадастрового участка	№ кадастрового участка	№ документа	Дата документа	Срок действия документа
75	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
76	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
77	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
78	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
79	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
80	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
81	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
82	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
83	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018

Рисунки 4.7  
Пояснения к плану оценки рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, расположенных на объектах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации

Владельцы земельных участков		Информация о земельных участках			Информация о документах, подтверждающих право собственности на земельные участки	
№ п/п	№ кадастрового участка	№ кадастрового участка	№ кадастрового участка	№ документа	Дата документа	Срок действия документа
84	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
85	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
86	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
87	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
88	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
89	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
90	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
91	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
92	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
93	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
94	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
95	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
96	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
97	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
98	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
99	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018
100	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	50:08/027/201/030/004/004	18.03.2013	до 18.03.2018







Рисунок 3.1  
Пояснительная записка к отчету об оценке рыночной стоимости земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области

Исходный участок		Исходный участок	
№ п/п	Решение №	№ п/п	Решение №
30.11.2010	№ 06/2010/02-ИМС/РЗ	30.11.2010	№ 06/2010/02-ИМС/РЗ
Исходный участок		Исходный участок	
Масштаб 1:_____		Угловая абрисованная	
Исходный участок		Исходный участок	
№ п/п		№ п/п	
30.11.2010		30.11.2010	
№ 06/2010/02-ИМС/РЗ		№ 06/2010/02-ИМС/РЗ	
Исходный участок		Исходный участок	
№ п/п		№ п/п	
30.11.2010		30.11.2010	
№ 06/2010/02-ИМС/РЗ		№ 06/2010/02-ИМС/РЗ	
Исходный участок		Исходный участок	

Рисунок 3.2  
Пояснительная записка к отчету об оценке рыночной стоимости земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области

Исходный участок		Исходный участок					
№ п/п	Решение №	№ п/п	Решение №				
30.11.2010	№ 06/2010/02-ИМС/РЗ	30.11.2010	№ 06/2010/02-ИМС/РЗ				
Исходный участок		Исходный участок					
<p>Объекты недвижимости (земельные участки) в соответствии с:</p> <p>1. Описанием земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) (в том числе, в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН))</p> <p>2. Сведения об оценке рыночной стоимости земельного участка</p>							
1	2	3	4	5	6	7	8
1	19	20	21	22	23	24	25
2	19	20	21	22	23	24	25
3	19	20	21	22	23	24	25
4	19	20	21	22	23	24	25
5	19	20	21	22	23	24	25
6	19	20	21	22	23	24	25
7	19	20	21	22	23	24	25
8	19	20	21	22	23	24	25
9	19	20	21	22	23	24	25
10	19	20	21	22	23	24	25
11	19	20	21	22	23	24	25
12	19	20	21	22	23	24	25
13	19	20	21	22	23	24	25
14	19	20	21	22	23	24	25
15	19	20	21	22	23	24	25
Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок	
№ п/п		№ п/п		№ п/п		№ п/п	
30.11.2010		30.11.2010		30.11.2010		30.11.2010	
№ 06/2010/02-ИМС/РЗ		№ 06/2010/02-ИМС/РЗ		№ 06/2010/02-ИМС/РЗ		№ 06/2010/02-ИМС/РЗ	
Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок	

Таблица 3.3

Пояснение к таблице: информация об объектах недвижимости  
 Описание мест или объектов недвижимости

Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок	
№ п/п	Реквизиты	№ п/п	Реквизиты	№ п/п	Реквизиты	№ п/п	Реквизиты
№ 11.0101 № 09/2010/02-002-0/2		№ 11.0101 № 09/2010/02-002-0/2		№ 11.0101 № 09/2010/02-002-0/2		№ 11.0101 № 09/2010/02-002-0/2	
Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок	
№ п/п	Векторная	Объемные параметры участка		Средняя стоимость на единицу площади земельного участка, руб./кв. м			
1	3	1	2	3	4	5	6
1	0117327	1 23076,58	земельный участок	0,1			
2	0111148	1 52986,55	земельный участок	0,1			
3	0112176	1 53033,04	земельный участок	2,5			
4	0117402	1 52853,01	земельный участок	2,5			
5	0111803	1 52811,80	земельный участок	2,5			
6	0108626	1 53013,27	земельный участок	2,5			
7	0109250	1 53011,01	земельный участок	2,5			
8	0109259	1 52935,37	земельный участок	2,5			
9	0109279	1 52820,62	земельный участок	2,5			
10	0109282	1 53031,03	земельный участок	2,5			
11	0109283	1 53031,29	земельный участок	2,5			
12	0109287	1 53031,09	земельный участок	2,5			
13	0109288	1 53040,10	земельный участок	2,5			
14	0109289	1 52947,08	земельный участок	2,5			
15	0109293	1 52983,75	земельный участок	2,5			
Итого: средняя стоимость на единицу площади земельного участка						10 281 87 793	тысячи руб./кв. м
Итого: средняя стоимость на единицу площади земельного участка						10 281 87 793	тысячи руб./кв. м

Таблица 3.4

Пояснение к таблице: информация об объектах недвижимости  
 Описание мест или объектов недвижимости

Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок	
№ п/п	Реквизиты	№ п/п	Реквизиты	№ п/п	Реквизиты	№ п/п	Реквизиты
№ 11.0101 № 09/2010/02-002-0/2		№ 11.0101 № 09/2010/02-002-0/2		№ 11.0101 № 09/2010/02-002-0/2		№ 11.0101 № 09/2010/02-002-0/2	
Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок		Исходный участок	
Объемные параметры земельного участка, кв. м							
№ п/п	Исходный участок	Исходный участок	Исходный участок	Исходный участок	Исходный участок	Исходный участок	Исходный участок
1	7	3	4	5	6	7	8
16	01	01	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
17	01	02	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
18	01	03	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
19	01	04	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
20	01	05	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
21	01	06	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
22	01	07	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
23	01	08	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
24	01	09	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
25	01	10	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
26	01	11	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Итого: средняя стоимость на единицу площади земельного участка						10 281 87 793	тысячи руб./кв. м
Итого: средняя стоимость на единицу площади земельного участка						10 281 87 793	тысячи руб./кв. м









Лист 4.2

Правление «Жилинское» государственного учреждения «Специализированный центр жилищно-коммунального хозяйства и ЧУ «С.С. Жилинское» района Солнечногорского района Московской области

Вводный лист

Лист № \_\_\_\_\_ Формат А4  
 № 11.0101 № 00101020000001

Вводный лист

№ 11.0101 № 00101020000001

Средств по расчетам по оплате за коммунальные услуги, оказанные на территории населенного пункта, в котором находится объект оценки

№ п/п	Код объекта, в котором находится объект оценки			Платежные документы по оплате за коммунальные услуги, оказанные на территории населенного пункта, в котором находится объект оценки	Средств по расчетам по оплате за коммунальные услуги, оказанные на территории населенного пункта, в котором находится объект оценки	Коэффициент
	X	Y	Z			
01	5010101	01	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
02	5010101	02	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
03	5010101	03	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
04	5010101	04	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
05	5010101	05	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
06	5010101	06	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
07	5010101	07	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
08	5010101	08	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
09	5010101	09	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
10	5010101	10	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
11	5010101	11	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
12	5010101	12	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
13	5010101	13	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
14	5010101	14	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
15	5010101	15	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
16	5010101	16	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
17	5010101	17	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
18	5010101	18	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
19	5010101	19	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7
20	5010101	20	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,7

Итого по вводному листу: \_\_\_\_\_ руб. (сумма прописью) \_\_\_\_\_ руб. (сумма цифрами)

Лист 4.2

Правление «Жилинское» государственного учреждения «Специализированный центр жилищно-коммунального хозяйства и ЧУ «С.С. Жилинское» района Солнечногорского района Московской области

Вводный лист

Лист № \_\_\_\_\_ Формат А4  
 № 11.0101 № 00101020000001

Вводный лист

№ 11.0101 № 00101020000001

Средств по расчетам по оплате за коммунальные услуги, оказанные на территории населенного пункта, в котором находится объект оценки

№ п/п	Код объекта, в котором находится объект оценки			Платежные документы по оплате за коммунальные услуги, оказанные на территории населенного пункта, в котором находится объект оценки	Средств по расчетам по оплате за коммунальные услуги, оказанные на территории населенного пункта, в котором находится объект оценки	Коэффициент
	X	Y	Z			
21	5010101	01	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
22	5010101	02	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
23	5010101	03	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
24	5010101	04	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
25	5010101	05	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
26	5010101	06	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
27	5010101	07	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
28	5010101	08	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
29	5010101	09	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
30	5010101	10	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
31	5010101	11	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
32	5010101	12	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
33	5010101	13	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
34	5010101	14	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
35	5010101	15	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
36	5010101	16	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
37	5010101	17	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
38	5010101	18	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
39	5010101	19	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8
40	5010101	20	1330170,17	денежные документы	денежные документы	0,8

Итого по вводному листу: \_\_\_\_\_ руб. (сумма прописью) \_\_\_\_\_ руб. (сумма цифрами)











Рисунок 3.2

Плановка и Сведения о кадастровом номере, границах кадастрового участка и кадастровой стоимости объектов недвижимости  
Оптимальный вариант планировки земельного участка

Земельный участок			
Зем. №	Решение Д.Д.	Итого земель участка Д.Д.	Итого кадастровый номер
50:11:2010 № 002/018/2018/0145			50:08:00800105:106
Кадастровый номер			

Ссылка на зарезервированный земельный участок, кадастровый участок					
Ссылка на кадастровый номер: М.К.Е-00, вид 1					
Номер земли	Кварталы			Описание территории по местоположению	Средняя кадастровая стоимость на единицу территории земельного участка, руб
	Х	У	З		
1					
16	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
17	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
18	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
19	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
20	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
21	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
22	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
23	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
24	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
25	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
26	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
27	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
28	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
29	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2
30	80248249	132099512		Длитерный земельный участок	0,2

Государственный регистрационный номер	Итого земель участка	Итого кадастровый номер
50:08:00800105:106	М.К.Е	50:08:00800105:106

Рисунок 3.2

Плановка и Сведения о кадастровом номере, границах кадастрового участка и кадастровой стоимости объектов недвижимости  
Оптимальный вариант планировки земельного участка

Земельный участок			
Зем. №	Решение Д.Д.	Итого земель участка Д.Д.	Итого кадастровый номер
50:11:2010 № 002/018/2018/0145			50:08:00800105:106
Кадастровый номер			

Ссылка на зарезервированный земельный участок, кадастровый участок					
Ссылка на кадастровый номер: М.К.Е-00, вид 1					
Номер земли	Кварталы			Описание территории по местоположению	Средняя кадастровая стоимость на единицу территории земельного участка, руб
	Х	У	З		
1					
1	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
2	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
3	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
4	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
5	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
6	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
7	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
8	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
9	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
10	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
11	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
12	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
13	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
14	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2
15	80248249	132121376		Длитерный земельный участок	0,2

Государственный регистрационный номер	Итого земель участка	Итого кадастровый номер
50:08:00800105:106	М.К.Е	50:08:00800105:106

Рис. 4

Имя и Служба государственного регистра недвижимости области недвижимости  
Солнечногорский район


**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_, Реестр № \_\_\_\_\_, Итого листов реестра № \_\_\_\_\_, Итого листов выписки № \_\_\_\_\_

№ 11-2/018 № 09/2018/23-03/2018

Кадастровый номер: 50:08:0080103:106

План (схема, фото) кадастрового участка: Учетный номер участка: 50:08:0080103:106



Масштаб 1: действительный. Условная обозначка

Государственный регистратор: \_\_\_\_\_, должность: \_\_\_\_\_, подпись: \_\_\_\_\_, инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Рис. 3.2

Имя и Служба государственного регистра недвижимости области недвижимости  
Истринский район

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_, Реестр № \_\_\_\_\_, Итого листов реестра № \_\_\_\_\_, Итого листов выписки № \_\_\_\_\_

№ 11-2/018 № 09/2018/23-03/2018

Кадастровый номер: 50:08:0080103:106

Схема с параметрами кадастрового участка

Земельный участок № \_\_\_\_\_

Схема координат: МСК-М, зона 1

Идентификационный номер	Координаты			Описание параметров по кадастру	Средняя квадратическая погрешность определения координат параметров точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1				4	5
21	502781.01	1211664.16		Дотаксированный соседний план	0.2
22	502771.09	1211447.58		Дотаксированный соседний план	0.2
23	502862.75	1211442.36		Дотаксированный соседний план	0.2
34	502824.54	1211434.68		Дотаксированный соседний план	0.2
35	502776.61	1211394.71		Дотаксированный соседний план	0.2

Государственный регистратор: \_\_\_\_\_, должность: \_\_\_\_\_, подпись: \_\_\_\_\_, инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Рис. 4  
Плановый рисунок кадастрового плана территории области кадастровых объектов  
Сельскохозяйственный земельный участок



Земельный участок	
Лист № _____, Формат А...	Итого листов листов: _____
№ 11-20/01 № 00:20:0102001:01:001	Итого листов листов: _____
Кадастровый номер	00:08:0080010:01:001
План (образ, стандарт) кадастрового участка	
Учетный номер кадастра: 00:08:0080010:01:001	
	
Масштаб 1:10000	Угловая обобщенность:
Государственный регистрационный номер кадастрового участка	00:08:0080010:01:001
Итого листов листов	00:08:0080010:01:001

Рис. 4  
Плановый рисунок кадастрового плана территории области кадастровых объектов  
Сельскохозяйственный земельный участок

Земельный участок	
Лист № _____, Формат А...	Итого листов листов: _____
№ 11-20/01 № 00:20:0102001:01:001	Итого листов листов: _____
Кадастровый номер	00:08:0080010:01:001
План (образ, стандарт) кадастрового участка	
Учетный номер кадастра: 00:08:0080010:01:001	
	
Масштаб 1:10000	Угловая обобщенность:
Государственный регистрационный номер кадастрового участка	00:08:0080010:01:001
Итого листов листов	00:08:0080010:01:001

Листок № 1 в Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Листок № 2 в Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Листок № 3 в Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Земельный участок		инвентаризация	
Лист № _____	Решение № _____	Итого листов решений № _____	Итого листов листов № _____
№ 11-2/010 / № 09/21/007/2025/15			
Кадастровый номер		№ 50:08:0080015:106	
Участки в составе: 1. Земельный участок, кадастровый номер 50:08:0080015:106			
Участки в составе	Площадь (кв.м)	Справочно: ограничения и ограничения при обращении с участком недвижимости для обеспечения его использования	
1	2	3	
1	703,6	Иные ограничения (обременения) права. Ограничение пользования участком № 010/0006/01 от 23.10.2004, Истринский район, Истринский округ Московской области с кадастровым номером 50:08:0080015:106 от 18.12.2011	
2	207,0	Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 58.1 Законами Московской области от 20.07.2017 № 17/03/019 от 18.08.2013	
3	101,0	Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 58.1 Законами Московской области от 20.07.2017 № 17/03/019 от 18.08.2013	
Государственный реестр недвижимости		Получено	№ 11/21/011
		Итого	инвентаризация, фотофиксация

Земельный участок		инвентаризация	
Лист № _____	Решение № _____	Итого листов решений № _____	Итого листов листов № _____
№ 11-2/010 / № 09/21/007/2025/15			
Кадастровый номер		№ 50:08:0080015:106	
Участки в составе: 1. Земельный участок, кадастровый номер 50:08:0080015:106			
Площадь	Корректировка	Средняя кадастровая стоимость	Средняя кадастровая стоимость
1	2	3	4
1	703,6	131325,56	131325,56
1	207,0	131325,56	131325,56
2	101,0	131325,56	131325,56
3	207,0	131325,56	131325,56
4	207,0	131325,56	131325,56
5	207,0	131325,56	131325,56
6	207,0	131325,56	131325,56
7	207,0	131325,56	131325,56
8	207,0	131325,56	131325,56
9	207,0	131325,56	131325,56
10	207,0	131325,56	131325,56
11	207,0	131325,56	131325,56
12	207,0	131325,56	131325,56
13	207,0	131325,56	131325,56
14	207,0	131325,56	131325,56
15	207,0	131325,56	131325,56
16	207,0	131325,56	131325,56
17	207,0	131325,56	131325,56
18	207,0	131325,56	131325,56
19	207,0	131325,56	131325,56
20	207,0	131325,56	131325,56
Государственный реестр недвижимости		Получено	№ 11/21/011
		Итого	инвентаризация, фотофиксация

Рисунок 4.2

Наименование государственного учреждения кадастровой службы Московской области и Московской области  
 Солнечногорский район Московской области

Выделенный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел № 4.2. \_\_\_\_\_ Всего листов выделки: \_\_\_\_\_  
 № 11.1018 / 08 / 002/001/22/003/14/05 \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50:08:0090102/106

№ п/п	Координаты, м			Описание выделенных участков	Средние квадратичные погрешности определений координат (архивная точка)	Точность места выделенного участка, м
	X	Y	Z			
1	502720.09	1323092.18		данные отсутствуют		0,3
21	502720.09	1323092.18		Датум: 01.01.2018		0,2
22	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,3
23	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,2
24	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2
25	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,3
26	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2
27	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,3
28	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2
29	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,3
30	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2
31	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,3
32	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2
33	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,3
34	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2
35	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,3
36	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2
37	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,3
38	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2
39	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,3
40	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2
41	502735.45	1323103.38		Датум: 01.01.2018		0,3
42	502735.45	1323103.38		данные отсутствуют		0,2

Государственный регистрационный номер выделенного участка: 50:08:0090102/106

Рисунок 4.2

Наименование государственного учреждения кадастровой службы Московской области и Московской области  
 Солнечногорский район Московской области

Выделенный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел № 4.2. \_\_\_\_\_ Всего листов выделки: \_\_\_\_\_  
 № 11.1018 / 08 / 002/001/22/003/14/05 \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50:08:0090102/106

№ п/п	Координаты, м			Описание выделенных участков	Средние квадратичные погрешности определений координат (архивная точка)	Точность места выделенного участка, м
	X	Y	Z			
43	502465.38	1321280.2		данные отсутствуют		0,1
44	502779.13	1321043.37		данные отсутствуют		0,1
45	502808.34	1320962.17		данные отсутствуют		0,1
46	502808.34	1321158.72		данные отсутствуют		0,1
47	502186.44	1321167.68		данные отсутствуют		0,1
48	502482.22	1321331.34		данные отсутствуют		0,1
49	502597.37	1321321.34		данные отсутствуют		0,1
50	502813.27	1321117.26		данные отсутствуют		0,1

Государственный регистрационный номер выделенного участка: 50:08:0090102/106





Рисун 4.2

Имярек и Служба государственного реестра недвижимости области недвижимости  
Службы и числа населенного пункта

Выделенный участок			Средние значения параметров при определении стоимости земельного участка				Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка		
Номер точки	Координаты, м			Описание выделенный на местности	Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка	Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка	Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка	Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка	
	X	Y	Z						
1	202462,34	1321298,2		линейный отрезок			0,1		
41	202793,21	1321043,77		линейный отрезок				линейный отрезок	
45	202468,34	1323062,17		линейный отрезок				линейный отрезок	
46	202396,29	1323161,72		линейный отрезок				линейный отрезок	
47	202186,41	1323166,88		линейный отрезок				линейный отрезок	
48	202482,32	1323123,34		линейный отрезок				линейный отрезок	
49	202397,27	1323123,34		линейный отрезок				линейный отрезок	
50	202383,27	1323112,29		линейный отрезок				линейный отрезок	
Государственный реестр недвижимости Московской области								04.10.17 ПН	Иванов, Филипп

Рисун 4.2

Имярек и Служба государственного реестра недвижимости области недвижимости  
Службы и числа населенного пункта

Выделенный участок			Средние значения параметров при определении стоимости земельного участка				Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка		
Номер точки	Координаты, м			Описание выделенный на местности	Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка	Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка	Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка	Среднее значение параметров при определении стоимости земельного участка	
	X	Y	Z						
1	202462,34	1321298,2		линейный отрезок			0,1		
2	202465,49	1323225,26		Датумский земельный знак			0,2		
1	202465,49	1323225,26		Датумский земельный знак			0,3		
2	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,1		
3	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,2		
4	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,1		
5	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,2		
6	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,3		
7	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,2		
8	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,1		
9	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,2		
10	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,1		
11	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,2		
12	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,3		
13	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,2		
14	202468,34	1323062,17		Датумский земельный знак			0,1		
Государственный реестр недвижимости Московской области								04.10.17 ПН	Иванов, Филипп

Рисунок 4.2

Наименование и Сведения о государственном кадастре недвижимости: район/муниципальное образование/область/муниципальное образование/муниципальное образование/муниципальное образование

Выделенный участок				Описание выделенного участка	Средние квадратичные значения параметров выделенного участка, м	Итого площадь выделенного участка, м
№ п/п	№ выдела	№ участка	№ участка			
1	502720.09	0320902.19	03	Земельный участок	0,3	
2	502720.09	0320902.19	02	Земельный участок	0,2	
3	502720.09	0320902.19	01	Земельный участок	0,3	
4	502720.09	0320902.19	04	Земельный участок	0,2	
5	502720.09	0320902.19	05	Земельный участок	0,2	
6	502720.09	0320902.19	06	Земельный участок	0,2	
7	502720.09	0320902.19	07	Земельный участок	0,2	
8	502720.09	0320902.19	08	Земельный участок	0,2	
9	502720.09	0320902.19	09	Земельный участок	0,2	
10	502720.09	0320902.19	10	Земельный участок	0,2	
11	502720.09	0320902.19	11	Земельный участок	0,2	
12	502720.09	0320902.19	12	Земельный участок	0,2	
13	502720.09	0320902.19	13	Земельный участок	0,2	
14	502720.09	0320902.19	14	Земельный участок	0,2	
15	502720.09	0320902.19	15	Земельный участок	0,2	
16	502720.09	0320902.19	16	Земельный участок	0,2	
17	502720.09	0320902.19	17	Земельный участок	0,2	
18	502720.09	0320902.19	18	Земельный участок	0,2	
19	502720.09	0320902.19	19	Земельный участок	0,2	
20	502720.09	0320902.19	20	Земельный участок	0,2	
21	502720.09	0320902.19	21	Земельный участок	0,2	
22	502720.09	0320902.19	22	Земельный участок	0,2	
23	502720.09	0320902.19	23	Земельный участок	0,2	
24	502720.09	0320902.19	24	Земельный участок	0,2	
25	502720.09	0320902.19	25	Земельный участок	0,2	
26	502720.09	0320902.19	26	Земельный участок	0,2	
27	502720.09	0320902.19	27	Земельный участок	0,2	
28	502720.09	0320902.19	28	Земельный участок	0,2	
29	502720.09	0320902.19	29	Земельный участок	0,2	
30	502720.09	0320902.19	30	Земельный участок	0,2	
31	502720.09	0320902.19	31	Земельный участок	0,2	
32	502720.09	0320902.19	32	Земельный участок	0,2	
33	502720.09	0320902.19	33	Земельный участок	0,2	
34	502720.09	0320902.19	34	Земельный участок	0,2	
35	502720.09	0320902.19	35	Земельный участок	0,2	
36	502720.09	0320902.19	36	Земельный участок	0,2	
37	502720.09	0320902.19	37	Земельный участок	0,2	
38	502720.09	0320902.19	38	Земельный участок	0,2	
39	502720.09	0320902.19	39	Земельный участок	0,2	
40	502720.09	0320902.19	40	Земельный участок	0,2	
41	502720.09	0320902.19	41	Земельный участок	0,2	
42	502720.09	0320902.19	42	Земельный участок	0,2	
Итого				Земельный участок	40,0	40,0

Рисунок 4.2

Наименование и Сведения о государственном кадастре недвижимости: район/муниципальное образование/область/муниципальное образование/муниципальное образование/муниципальное образование

Выделенный участок				Описание выделенного участка	Средние квадратичные значения параметров выделенного участка, м	Итого площадь выделенного участка, м
№ п/п	№ выдела	№ участка	№ участка			
1	502720.09	0320902.19	01	Земельный участок	0,1	
2	502720.09	0320902.19	02	Земельный участок	0,1	
3	502720.09	0320902.19	03	Земельный участок	0,1	
4	502720.09	0320902.19	04	Земельный участок	0,1	
5	502720.09	0320902.19	05	Земельный участок	0,1	
6	502720.09	0320902.19	06	Земельный участок	0,1	
7	502720.09	0320902.19	07	Земельный участок	0,1	
8	502720.09	0320902.19	08	Земельный участок	0,1	
9	502720.09	0320902.19	09	Земельный участок	0,1	
10	502720.09	0320902.19	10	Земельный участок	0,1	
11	502720.09	0320902.19	11	Земельный участок	0,1	
12	502720.09	0320902.19	12	Земельный участок	0,1	
13	502720.09	0320902.19	13	Земельный участок	0,1	
14	502720.09	0320902.19	14	Земельный участок	0,1	
15	502720.09	0320902.19	15	Земельный участок	0,1	
16	502720.09	0320902.19	16	Земельный участок	0,1	
17	502720.09	0320902.19	17	Земельный участок	0,1	
18	502720.09	0320902.19	18	Земельный участок	0,1	
19	502720.09	0320902.19	19	Земельный участок	0,1	
20	502720.09	0320902.19	20	Земельный участок	0,1	
21	502720.09	0320902.19	21	Земельный участок	0,1	
22	502720.09	0320902.19	22	Земельный участок	0,1	
23	502720.09	0320902.19	23	Земельный участок	0,1	
24	502720.09	0320902.19	24	Земельный участок	0,1	
25	502720.09	0320902.19	25	Земельный участок	0,1	
26	502720.09	0320902.19	26	Земельный участок	0,1	
27	502720.09	0320902.19	27	Земельный участок	0,1	
28	502720.09	0320902.19	28	Земельный участок	0,1	
29	502720.09	0320902.19	29	Земельный участок	0,1	
30	502720.09	0320902.19	30	Земельный участок	0,1	
31	502720.09	0320902.19	31	Земельный участок	0,1	
32	502720.09	0320902.19	32	Земельный участок	0,1	
33	502720.09	0320902.19	33	Земельный участок	0,1	
34	502720.09	0320902.19	34	Земельный участок	0,1	
35	502720.09	0320902.19	35	Земельный участок	0,1	
36	502720.09	0320902.19	36	Земельный участок	0,1	
37	502720.09	0320902.19	37	Земельный участок	0,1	
38	502720.09	0320902.19	38	Земельный участок	0,1	
39	502720.09	0320902.19	39	Земельный участок	0,1	
40	502720.09	0320902.19	40	Земельный участок	0,1	
41	502720.09	0320902.19	41	Земельный участок	0,1	
42	502720.09	0320902.19	42	Земельный участок	0,1	
Итого				Земельный участок	40,0	40,0







Рисунок 3.3

Имярек и Служба государственного регистра недвижимости области недвижимости  
Описание устанавливаемого земельного участка

Земельный участок		Итого земельный участок		Итого земельный участок		Итого земельный участок	
№ п/п	№ кадастрового участка	№ п/п	№ кадастрового участка	№ п/п	№ кадастрового участка	№ п/п	№ кадастрового участка
1	50:08/008/017/01	1	50:08/008/017/01	1	50:08/008/017/01	1	50:08/008/017/01
2	50:08/008/017/01	2	50:08/008/017/01	2	50:08/008/017/01	2	50:08/008/017/01
3	50:08/008/017/01	3	50:08/008/017/01	3	50:08/008/017/01	3	50:08/008/017/01
4	50:08/008/017/01	4	50:08/008/017/01	4	50:08/008/017/01	4	50:08/008/017/01
5	50:08/008/017/01	5	50:08/008/017/01	5	50:08/008/017/01	5	50:08/008/017/01
6	50:08/008/017/01	6	50:08/008/017/01	6	50:08/008/017/01	6	50:08/008/017/01
7	50:08/008/017/01	7	50:08/008/017/01	7	50:08/008/017/01	7	50:08/008/017/01
8	50:08/008/017/01	8	50:08/008/017/01	8	50:08/008/017/01	8	50:08/008/017/01
9	50:08/008/017/01	9	50:08/008/017/01	9	50:08/008/017/01	9	50:08/008/017/01
10	50:08/008/017/01	10	50:08/008/017/01	10	50:08/008/017/01	10	50:08/008/017/01
11	50:08/008/017/01	11	50:08/008/017/01	11	50:08/008/017/01	11	50:08/008/017/01
12	50:08/008/017/01	12	50:08/008/017/01	12	50:08/008/017/01	12	50:08/008/017/01
13	50:08/008/017/01	13	50:08/008/017/01	13	50:08/008/017/01	13	50:08/008/017/01
14	50:08/008/017/01	14	50:08/008/017/01	14	50:08/008/017/01	14	50:08/008/017/01
15	50:08/008/017/01	15	50:08/008/017/01	15	50:08/008/017/01	15	50:08/008/017/01

Рисунок 3

Имярек и Служба государственного регистра недвижимости области недвижимости  
Описание устанавливаемого земельного участка

Земельный участок		Итого земельный участок		Итого земельный участок	
№ п/п	№ кадастрового участка	№ п/п	№ кадастрового участка	№ п/п	№ кадастрового участка
1	50:08/008/017/01	1	50:08/008/017/01	1	50:08/008/017/01
2	50:08/008/017/01	2	50:08/008/017/01	2	50:08/008/017/01
3	50:08/008/017/01	3	50:08/008/017/01	3	50:08/008/017/01
4	50:08/008/017/01	4	50:08/008/017/01	4	50:08/008/017/01
5	50:08/008/017/01	5	50:08/008/017/01	5	50:08/008/017/01
6	50:08/008/017/01	6	50:08/008/017/01	6	50:08/008/017/01
7	50:08/008/017/01	7	50:08/008/017/01	7	50:08/008/017/01
8	50:08/008/017/01	8	50:08/008/017/01	8	50:08/008/017/01
9	50:08/008/017/01	9	50:08/008/017/01	9	50:08/008/017/01
10	50:08/008/017/01	10	50:08/008/017/01	10	50:08/008/017/01
11	50:08/008/017/01	11	50:08/008/017/01	11	50:08/008/017/01
12	50:08/008/017/01	12	50:08/008/017/01	12	50:08/008/017/01
13	50:08/008/017/01	13	50:08/008/017/01	13	50:08/008/017/01
14	50:08/008/017/01	14	50:08/008/017/01	14	50:08/008/017/01
15	50:08/008/017/01	15	50:08/008/017/01	15	50:08/008/017/01

Ряды 3.1

Планка и Список государственных ресурсов кадастровой области кадастровых объектов недвижимости  
Оценки кадастровых объектов недвижимости

**Кадастровый участок**

Лист № \_\_\_\_\_, Ряды № Д.Д. \_\_\_\_\_, Итого листов \_\_\_\_\_, Итого листов \_\_\_\_\_  
 №11.2/101 № 09:2018/122-002/2013 \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Описание местоположения границ земельного участка

Номер объекта	Площадь участка, кв. м		5	6	7	8
	1	2				
11	321	322	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	322	323	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	323	324	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	324	325	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	325	326	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	326	327	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Описание обременения земельного участка  
 №11.2/101 № 09:2018/122-002/2013 \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Ряды 3.1

Планка и Список государственных ресурсов кадастровой области кадастровых объектов недвижимости  
Оценки кадастровых объектов недвижимости

**Кадастровый участок**

Лист № \_\_\_\_\_, Ряды № Д.Д. \_\_\_\_\_, Итого листов \_\_\_\_\_, Итого листов \_\_\_\_\_  
 №11.2/101 № 09:2018/122-002/2013 \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Описание местоположения границ земельного участка

Номер объекта	Площадь участка, кв. м		5	6	7	8
	1	2				
16	306	307	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	307	308	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	308	309	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	309	310	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	310	311	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	311	312	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	312	313	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	313	314	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	314	315	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	315	316	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	316	317	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	317	318	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	318	319	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	319	320	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	320	321	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Описание обременения земельного участка  
 №11.2/101 № 09:2018/122-002/2013 \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Рисунок 3.2

Плановая и фактическая структура землепользования по категориям земель в Московской области

Описание местоположения земельных участков

Земельный участок	
Зем. №	Решение 3.2
№ 11-20/01 № 09/2018/22-0025/13	Итого земель решение 3.2
Квартальный номер	№ 08-08-0000127-01

Исторический тип	Категория земель			Описание назначения по местности	Средняя кадастровая стоимость на единицу площади, руб.
	1	2	3		
1	400136.33	1321226.17		земель населенных пунктов	7,3
2	300064.41	1321318.03		земель населенных пунктов	7,3
3	300103.22	1321317.83		земель населенных пунктов	7,3
4	400099.06	1321863.1		земель населенных пунктов	7,3
5	400217.18	1321868.53		земель населенных пунктов	7,3
6	400771.26	1321867.10		земель населенных пунктов	7,3
7	400697.31	1321863.10		земель населенных пунктов	7,3
8	400670.75	1321864.43		земель населенных пунктов	7,3
9	400648.75	1321864.46		земель населенных пунктов	7,3
10	400648.57	1321868.76		земель населенных пунктов	7,3
11	400544.62	1321863.36		земель населенных пунктов	7,3
12	400534.62	1321863.36		земель населенных пунктов	7,3
13	400514.58	1321318.40		земель населенных пунктов	7,3
14	400544.38	1321864.40		земель населенных пунктов	7,3
15	400503.45	1321019.68		земель населенных пунктов	7,3

Итого земель по решению	земель	№ 11-20/01
-------------------------	--------	------------

Рисунок 3.2

Плановая и фактическая структура землепользования по категориям земель в Московской области

Описание местоположения земельных участков

Земельный участок	
Зем. №	Решение 3.2
№ 11-20/01 № 09/2018/22-0025/13	Итого земель решение 3.2
Квартальный номер	№ 08-08-0000127-01

Исторический тип	Категория земель			Описание назначения по местности	Средняя кадастровая стоимость на единицу площади, руб.
	1	2	3		
16	400101.41	1321013.37		земель населенных пунктов	7,3
17	400402.57	1320960.07		земель населенных пунктов	7,3
18	400422.04	1321014.09		земель населенных пунктов	7,3
19	400470.04	1321012.68		земель населенных пунктов	7,3
20	400478.8	1321014.05		земель населенных пунктов	7,3
21	400733.4	1320964.38		земель населенных пунктов	7,3
22	400773.31	1320960.1		земель населенных пунктов	7,3
23	400797.96	1320948.86		земель населенных пунктов	7,3
24	400402.54	1320967.54		земель населенных пунктов	7,3
25	400417.19	1320910.02		земель населенных пунктов	7,3
26	400604.5	1321022.25		земель населенных пунктов	7,3
27	400316.46	1320953.08		земель населенных пунктов	7,3
28	400316.18	1321652		земель населенных пунктов	7,3
29	400107.01	1321111.6		земель населенных пунктов	7,3
30	400097.01	1321116.42		земель населенных пунктов	7,3

Итого земель по решению	земель	№ 11-20/01
-------------------------	--------	------------


Рис. 4

Имя и Служба государственного реестра недвижимости области недвижимости  
Солнечногорский район

**Земельный участок**

Зем. №. Район: 4. Итого листов: 4. Итого листов: \_\_\_\_\_ Итого листов: \_\_\_\_\_  
 № 11-2/018 № 09:21/073-012/24  
 Кадастровый номер: 50:08:0080127-01

План (эскиз, фото) земельного участка: Участный план № 09:21/073-012/24



Масштаб: 1:1000000

Государственный реестр: \_\_\_\_\_ Исполнитель: \_\_\_\_\_  
 Имя: \_\_\_\_\_ Фамилия: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_ Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Рис. 3.2

Имя и Служба государственного реестра недвижимости области недвижимости  
Истринский район

**Земельный участок**

Зем. №. Район: 3.2. Итого листов: 3.2. Итого листов: \_\_\_\_\_ Итого листов: \_\_\_\_\_  
 № 11-2/018 № 09:21/073-012/24  
 Кадастровый номер: 50:08:0080127-01

Составляющие: МС, К, М, А, 1

Истор. цена	Бюджетная			Описание имущества на дату оценки	Средняя рыночная стоимость имущества на дату проведения оценки, руб./кв. м
	К	М	А		
1				4	5
21	80007.02	1211642.03		земельный участок	7.9
22	300062.52	1212133.12		земельный участок	7.9
23	300037.54	12121296.22		земельный участок	7.9
34	500011.14	1321318.4		земельный участок	7.9
35	500008.0	1321314.42		земельный участок	7.9
36	80100.22	1321344.62		земельный участок	7.9

Государственный реестр: \_\_\_\_\_ Исполнитель: \_\_\_\_\_  
 Имя: \_\_\_\_\_ Фамилия: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_ Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Имярек и Служба государственного реестра недвижимости области недвижимости  
Сельские и части земельных участков

Решение 4

Земельный участок

Лист № \_\_\_\_\_, Реестра Д. \_\_\_\_\_, Итого листов реестра Д. \_\_\_\_\_, Итого листов выписки \_\_\_\_\_.  
№ 11-20/01 № 09:21/013/2015/43 \_\_\_\_\_, Итого листов выписки \_\_\_\_\_.  
Квартальный номер: 04-08-0000127-01

План (образ, стандарт части земельного участка) \_\_\_\_\_, Учетный номер кадастра: 50.05:080327.010.

Масштаб 1:1000

Условно-обозначение: \_\_\_\_\_

Государственный реестр недвижимости \_\_\_\_\_, Итого листов выписки \_\_\_\_\_, Итого листов выписки \_\_\_\_\_.  
М.П. \_\_\_\_\_

Имярек и Служба государственного реестра недвижимости области недвижимости  
Сельские и части земельных участков

Решение 4.1

Земельный участок

Лист № \_\_\_\_\_, Реестра Д.Д. \_\_\_\_\_, Итого листов реестра Д.Д. \_\_\_\_\_, Итого листов выписки \_\_\_\_\_.  
№ 11-20/01 № 09:21/013/2015/43 \_\_\_\_\_, Итого листов выписки \_\_\_\_\_.  
Квартальный номер: 04-08-0000127-01

Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Сведения об ограничениях и обременениях для осуществления права на объект недвижимости для обременения части собственности
1	2	
1	1722,87	Имеется обременение (обременение) в виде ипотеки, отнесенное к участку № 04090048/01 от 21.10.2008. Ипотечный договор № 04090048/01 от 21.10.2008. Дата прекращения срока действия ипотечного договора - 02.12.2011
2	880	Обременение права на земельный участок, предусмотренное статьей 36, 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 38 пп. 2,7, 7. Основание: Протокол Совета Республики «Финансовый контроль вопроса размещения терминала на объектах электроэнергетики «Истринск» № 176 от 24.06.2017

Государственный реестр недвижимости \_\_\_\_\_, Итого листов выписки \_\_\_\_\_, Итого листов выписки \_\_\_\_\_.  
М.П. \_\_\_\_\_



Рис. 4.2

Имярек и Сведения о государственном регистрационном номере кадастровой недвижимости об объекте недвижимости  
Средства и части земельных участков

Земельный участок		Имярек и Сведения о государственном регистрационном номере кадастровой недвижимости об объекте недвижимости Средства и части земельных участков		
Лист №	Решение №	Итого листов решения №	Итого листов выписки №	
№ 11-2018	№ 09/2018/12-002/2018	№ 09/2018/12-002/2018	№ 09/2018/12-002/2018	
Кладовый номер:				
Сведения и приоритетная часть границы части (частей) земельного участка				
Участок по кадастру № 1				
Ссылка на документ: ОК.С.03.001				
№ п/п	Координаты, м	Описание изрезования по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат (арифметическое средне-квадратическое значение) в метрах, м	
				γ
1	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,2
2	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,2
3	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,2
4	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,2
5	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,2
6	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,2
Среднеарифметический результат				0,4796117778
наименование документа				№ 11-2018
наименование документа				Имярек, Фамилия

Рис. 4.2

Имярек и Сведения о государственном регистрационном номере кадастровой недвижимости об объекте недвижимости  
Средства и части земельных участков

Земельный участок		Имярек и Сведения о государственном регистрационном номере кадастровой недвижимости об объекте недвижимости Средства и части земельных участков		
Лист №	Решение №	Итого листов решения №	Итого листов выписки №	
№ 11-2018	№ 09/2018/12-002/2018	№ 09/2018/12-002/2018	№ 09/2018/12-002/2018	
Кладовый номер:				
Сведения и приоритетная часть границы части (частей) земельного участка				
Участок по кадастру № 1				
Ссылка на документ: ОК.С.03.001				
№ п/п	Координаты, м	Описание изрезования по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат (арифметическое средне-квадратическое значение) в метрах, м	
				γ
1	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
2	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
3	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
4	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
5	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
6	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
7	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
8	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
9	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
10	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
11	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
12	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
13	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
14	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
15	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
16	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
17	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
18	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
19	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
20	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
21	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
22	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
23	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
24	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
25	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
26	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
27	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
28	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
29	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
30	496544.62	1321416.39	данные отсутствуют	0,3
Среднеарифметический результат				0,4796117778
наименование документа				№ 11-2018
наименование документа				Имярек, Фамилия

Рис. 4.2

Имярек и Служба государственного регистра недвижимости области недвижимости  
Солнечногорский и Истринский районы

Информация об участке		Имярек и Служба государственного регистра недвижимости области недвижимости		
Лист № _____	Рисунка № 4.2	Итого листов рисунка 4.2: _____	Итого листов выписки: _____	
М.П. И.И. № 50:01/001/2014/01/01/01		М.П. И.И. № 50:01/001/2014/01/01/01		
Квартальный номер: _____		Квартальный номер: _____		
№ п/п	Коды участка, м	Описание назначения участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка, определяемая по результатам торгов	Средняя кадастровая стоимость земельного участка, определяемая по результатам торгов
1	40544.02	земельный участок	0,2	0,2
2	40544.02	земельный участок	0,2	0,2
3	40544.02	земельный участок	0,2	0,2
4	40544.02	земельный участок	0,2	0,2
5	40544.02	земельный участок	0,2	0,2
6	40544.02	земельный участок	0,2	0,2
Итого				
Средняя кадастровая стоимость				
Итого				

Рис. 4.2

Имярек и Служба государственного регистра недвижимости области недвижимости  
Солнечногорский и Истринский районы

Информация об участке		Имярек и Служба государственного регистра недвижимости области недвижимости		
Лист № _____	Рисунка № 4.2	Итого листов рисунка 4.2: _____	Итого листов выписки: _____	
М.П. И.И. № 50:01/001/2014/01/01/01		М.П. И.И. № 50:01/001/2014/01/01/01		
Квартальный номер: _____		Квартальный номер: _____		
№ п/п	Коды участка, м	Описание назначения участка	Средняя кадастровая стоимость земельного участка, определяемая по результатам торгов	Средняя кадастровая стоимость земельного участка, определяемая по результатам торгов
1	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
2	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
3	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
4	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
5	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
6	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
7	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
8	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
9	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
10	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
11	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
12	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
13	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
14	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
15	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
16	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
17	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
18	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
19	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
20	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
21	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
22	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
23	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
24	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
25	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
26	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
27	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
28	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
29	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
30	40544.02	земельный участок	0,3	0,3
Итого				
Средняя кадастровая стоимость				
Итого				

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

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

На основании запроса от 30.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.11.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>по объекту недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов: _____
<b>30.11.2018 № 99/2018/224026650</b>			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>50:08:0080327:52</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:08:0080327	
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 350м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроманское	
Площадь:		140668 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1378546.4	
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

<b>Земельный участок</b>			
<small>по объекту недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов: _____
<b>30.11.2018 № 99/2018/224026650</b>			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>50:08:0080327:52</b>	
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, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедия, 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.

Лист 1

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

Земельный участок		
по объекту недвижимости		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
30.11.2018 № 99/2018/224026650		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:08:0080327:52
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусмотренного предоставлением в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома индивидуального использования или нежилого 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 земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "инвентарная, ранее учтенная"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные, неисключительные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «для иных видов сельскохозяйственного использования».	
Подписчик выписки:	Артукян Александр Артурович	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
по объекту недвижимости		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
30.11.2018 № 99/2018/224026650		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:08:0080327:52
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-62051/2012-172 от 04.05.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление, Московская область, Истринский район, Ядровский с.п., д.р.Покосово, уч.9. Участок находится примерно в 350м по направлению на север от центра жилого дома, расположенного на прилагаемом участке, кат.№ 50:08:08 03 27:0052. Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 140660кв.м	
дата государственной регистрации:	30.10.2018	
номер государственной регистрации:	50:08:0080327:52-50/006/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.01.2012 по 01.11.2026	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮним Эстейт Менеджмент", ИНН: 770794926	
основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 16.08.2018; Дополнения и изменения к Правилам доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 15.08.2018; Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЕРЬ" от 31.01.2012	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судлении порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о взыскании и отпущении 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. Привлечения и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных заявок и проведения 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.		

Раздел 3

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

Земельный участок			
Идентификация			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
30.11.2018 № 99/2018/224026650			
Кадастровый номер:		50:08:0080327:52	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 3.1

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

Земельный участок							
Идентификация							
Лист №	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
30.11.2018 № 99/2018/224026650							
Кадастровый номер:				50:08:0080327:52			
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	364	385	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	364	365	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	365	386	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	366	386	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	366	387	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	379	380	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	379	393	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	380	381	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	381	382	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	382	383	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	383	384	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	384	385	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	387	388	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	388	389	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	389	390	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			
М.П.							



Раздел 3.1

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

Земельный участок			
<small>по объекту недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____	Всего разделов: _____
30.11.2018 № 99/2018/224026650		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0080327:52	

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
16	390	391	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391	392	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	392	393	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
<small>по объекту недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
30.11.2018 № 99/2018/224026650		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0080327:52	

Сведения о характерных точках границ 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	499608.77	1321921.98	данные отсутствуют	7.5
2	499778.36	1321804.14	данные отсутствуют	7.5
3	499754.4	1321791.49	данные отсутствуют	7.5
4	499661.03	1321811.53	данные отсутствуют	7.5
5	499657.85	1321669.02	данные отсутствуют	7.5
6	499690.85	1321607.3	данные отсутствуют	7.5
7	499789.3	1321619.7	данные отсутствуют	7.5
8	500013.88	1321606.88	данные отсутствуют	0.3
9	500051.68	1321629.65	данные отсутствуют	0.3
10	500133.54	1321663.29	данные отсутствуют	7.5
11	500177.06	1321686.06	данные отсутствуют	0.3
12	500195.46	1321817.99	данные отсутствуют	7.5
13	500191.05	1321874.66	данные отсутствуют	7.5
14	500149.81	1321901.34	данные отсутствуют	7.5
15	500152.48	1321911.81	данные отсутствуют	7.5

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

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
<small>по объекту недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
30.11.2018 № 99/2018/224026650		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0080327:52	

Сведения о характеристиках точек 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	500133.88	1321926.85	данные отсутствуют	7.5
17	500119.41	1321930.89	данные отсутствуют	7.5
18	499945.7	1321929.35	данные отсутствуют	7.5


Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>по объекту недвижимости</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
30.11.2018 № 99/2018/224026650		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0080327:52	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:08:0080327:52/1</b>
	
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

Раздел 4

Земельный участок				
<small>Имя объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>30.11.2018 № 99/2018/224026650</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:08:0080327:52</b>		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:08:0080327:52/2</b>	
			
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

Раздел 4.1

Земельный участок				
<small>Имя объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>30.11.2018 № 99/2018/224026650</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:08:0080327:52</b>		

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	640	Иные ограничения (обременения) прав, Описание земельных участков № 00 00 00-46 от 25.10.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 04.12.2011
2	292,27	Иные ограничения (обременения) прав, Описание земельных участков № 00 00 00-46 от 25.10.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 04.12.2011

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Район 4.2

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

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Района	4.2.	Всего листов района	4.2.
30.11.2018	№	99/2018/224026650	Всего районов	
Кадастровый номер:			50:08:0080327:52	
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 границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	500013.88	1321606.88	данные отсутствуют	0,3
9	500051.68	1321629.65	данные отсутствуют	0,3
11	500177.06	1321686.06	данные отсутствуют	0,3
19	500177.37	1321688.32	данные отсутствуют	7,5
20	500157.96	1321702.63	данные отсутствуют	7,5
21	500013.82	1321606.94	данные отсутствуют	7,5
22	500002.4	1321607.54	данные отсутствуют	7,5
23	500051.3	1321629.42	данные отсутствуют	7,5
24	500061.08	1321633.51	данные отсутствуют	7,5
25	500157.84	1321697.75	данные отсутствуют	7,5
26	500175.09	1321685.03	данные отсутствуют	7,5
27	499779.94	1321618.52	данные отсутствуют	7,5
28	499686.08	1321616.23	данные отсутствуют	7,5
29	499688.19	1321612.28	данные отсутствуют	7,5
30	499740.54	1321613.56	данные отсутствуют	7,5

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

Район 4.2

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

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Района	4.2.	Всего листов района	4.2.
30.11.2018	№	99/2018/224026650	Всего районов	
Кадастровый номер:			50:08:0080327:52	
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 границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	500013.88	1321606.88	данные отсутствуют	0,3
9	500051.68	1321629.65	данные отсутствуют	0,3
11	500177.06	1321686.06	данные отсутствуют	0,3
19	500177.37	1321688.32	данные отсутствуют	7,5
20	500157.96	1321702.63	данные отсутствуют	7,5
21	500013.82	1321606.94	данные отсутствуют	7,5
22	500002.4	1321607.54	данные отсутствуют	7,5
23	500051.3	1321629.42	данные отсутствуют	7,5
24	500061.08	1321633.51	данные отсутствуют	7,5
25	500157.84	1321697.75	данные отсутствуют	7,5
26	500175.09	1321685.03	данные отсутствуют	7,5
27	499779.94	1321618.52	данные отсутствуют	7,5
28	499686.08	1321616.23	данные отсутствуют	7,5
29	499688.19	1321612.28	данные отсутствуют	7,5
30	499740.54	1321613.56	данные отсутствуют	7,5

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

Рис. 3.3  
 Планшета из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Объект недвижимости сельхозугодия


Земельный участок	
№ участка	№ участка
№ участка	№ участка
План (картинка, скан) земельного участка 	
Масштаб: 1:5000	Условные обозначения
Государственный реестр недвижимости № участка: 50:08:0080107-05	
Государственный реестр недвижимости № участка: 50:08:0080107-05	
Государственный реестр недвижимости № участка: 50:08:0080107-05	

Рис. 3.4  
 Планшета из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Объект недвижимости сельхозугодия

Земельный участок							
№ участка	№ участка						
№ участка	№ участка						
Описание кадастровой территории земельного участка Описание территории земельного участка							
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	
1	2	3	4	5	6	7	8
131	132	133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144	145	146
147	148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168	169	170
171	172	173	174	175	176	177	178
179	180	181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192	193	194
195	196	197	198	199	200		
Государственный реестр недвижимости № участка: 50:08:0080107-05		Государственный реестр недвижимости № участка: 50:08:0080107-05		Государственный реестр недвижимости № участка: 50:08:0080107-05		Государственный реестр недвижимости № участка: 50:08:0080107-05	

















Рисунок 3.2

Имярек и Главная государственная регистрация недвижимости об области недвижимости  
Описание недвижимого земельного участка

Земельный участок				
Имярек: _____, Родился: 3.3. _____, Место рождения: _____, Итого листов: _____, Итого листов: _____				
№ 11-2/018 № 09:21/018/21-004/02				
Классификация: _____, №: _____, Итого листов: 17-54				
Описание и характеристика земель (границы земельного участка)				
Согласно информации МСЭ (Ф.И.И. № 1)				
Номер листа	№	Координаты	Углы	Средняя квадратическая погрешность измерения координат: застроенный земельный участок, в
1	2	3	4	5
1	4921.1.37	132148.76	132148.76	7.3
2	493094.1.2	1321478.48	1321478.48	7.3
3	4931.1.43	1321481.32	1321481.32	7.3
4	493252.69	1321566.33	1321566.33	7.3
5	493168.27	1321338.18	1321338.18	7.3
6	493363.57	1321646.48	1321646.48	7.3
7	49311.51	1321379.7	1321379.7	7.3
8	49373.31	1321492.63	1321492.63	7.3
9	493543.14	1321447.11	1321447.11	7.3
10	49353.6	1321260.36	1321260.36	7.3
11	493401.77	1321044.62	1321044.62	7.3
12	493543.13	1321031.69	1321031.69	7.3
13	49376.43	1321018.61	1321018.61	7.3
14	49376.43	1321018.61	1321018.61	7.3
15	49376.43	1321018.61	1321018.61	7.3
16	49376.43	1321018.61	1321018.61	7.3
17	49352.07	1321061.21	1321061.21	7.3
Государственный регистрационный номер: _____, Итого листов: _____, Итого листов: _____				
М.П. _____				

Рисунок 3.1

Имярек и Главная государственная регистрация недвижимости об области недвижимости  
Описание недвижимого земельного участка

Земельный участок							
Имярек: _____, Родился: 3.3. _____, Место рождения: _____, Итого листов: _____, Итого листов: _____							
№ 11-2/018 № 09:21/018/21-004/02							
Классификация: _____, №: _____, Итого листов: 17-54							
Описание и характеристика земель (границы земельного участка)							
Согласно информации МСЭ (Ф.И.И. № 1)							
Номер листа	№	Координаты	Углы	Средняя квадратическая погрешность измерения координат: застроенный земельный участок, в	Описание застроенных земель (границы земельного участка)	Классификация застроенных земель (границы земельного участка)	Описание застроенных земель (границы земельного участка)
1	2	3	4	5	6	7	8
16	319	560	1321481.32	1321481.32	1321481.32	1321481.32	1321481.32
17	348	361	1321481.32	1321481.32	1321481.32	1321481.32	1321481.32
18	348	362	1321481.32	1321481.32	1321481.32	1321481.32	1321481.32
19	362	363	1321481.32	1321481.32	1321481.32	1321481.32	1321481.32
Государственный регистрационный номер: _____, Итого листов: _____, Итого листов: _____							
М.П. _____							

Рисунок 4

Имярек и Список государственных реестров недвижимости области недвижимости  
Сельскохозяйственный земельный участок


Земельный участок \_\_\_\_\_ вид разрешенного использования \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Родовик 4. \_\_\_\_\_ Итого листов родовик 4. \_\_\_\_\_ Итого листов земельного участка \_\_\_\_\_

№ 11-2/010 № 09/2018/214/2018/021 \_\_\_\_\_

Кадастровый номер 50:08:0080107-54

План (чертёж, схема) земельного участка \_\_\_\_\_ Учётный номер участка 50:08:0080107-54(0)



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения \_\_\_\_\_

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Имярек, подпись \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Рисунок 5

Имярек и Список государственных реестров недвижимости области недвижимости  
Общественный земельный земельный участок

Земельный участок \_\_\_\_\_ вид разрешенного использования \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Родовик 5.2. \_\_\_\_\_ Итого листов родовик 5.2. \_\_\_\_\_ Итого листов земельного участка \_\_\_\_\_

№ 11-2/010 № 09/2018/214/2018/021 \_\_\_\_\_

Кадастровый номер 50:08:0080107-54

Схема земельного участка: граница земельного участка

Земельный участок № \_\_\_\_\_ Система координат: МСК-М, зона 1

Исторический номер	Векторизация			Описание территории на местности	Средняя квадратическая погрешность пересчёта координат территории отеч. системы координат участка, м
	X	Y	Z		
1				4	5
16	499045.79	1321077.18			7.9
17	499155.2	1321096.51		данные государственной системы координат	7.9
18	499169.28	1321142.46		данные государственной системы координат	7.5
19	499176.12	1321172.66		данные государственной системы координат	7.5

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Имярек, подпись \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Итого в Солнечногорском районе Московской области недвижимости  
Сельскохозяйственного назначения

Итого в Истринском районе Московской области недвижимости  
Сельскохозяйственного назначения

Земельный участок	
Лист № _____, Фрагмент № _____	Итого листов раздела № _____
№ 11-20/01 № 09:21/01/22-02/002/2	Итого листов плана № _____
Квартальный номер _____	№ 08-08-00000137-54
План (проект, схема) земельного участка	
Учетный номер кадастра № 50:08:0030327-54/2	
Масштаб 1:10000	Угловые обмеры: _____
Государственный регистрационный номер недвижимости _____	Итого: 1/27/01
Итого земельных участков _____	Итого: 1/27/01

Земельный участок	
Лист № _____, Фрагмент № _____	Итого листов раздела № _____
№ 11-20/01 № 09:21/01/22-02/002/2	Итого листов плана № _____
Квартальный номер _____	№ 08-08-00000137-54
План (проект, схема) земельного участка	
Учетный номер кадастра № 50:08:0030327-54/2	
Масштаб 1:10000	Угловые обмеры: _____
Государственный регистрационный номер недвижимости _____	Итого: 1/27/01
Итого земельных участков _____	Итого: 1/27/01

Лист № 4.1  
 № 11-2019 № 09/2019/22/09/002  
 30.08.0000137-54

Участковый номер участка	Площадь (кв.м)	Справочные сведения о кадастровом или организационном плане обременения участка (по общему названию участка)
1	2	Справочные сведения об обременении участка кадастровым планом обременения участка
1.	932,4	Обременение права на земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/поселок "Солнечный", кадастровый номер участка 50:08/001/001/07 от 21.10.2006. Обременение: Держатель земельного участка, кадастровый номер участка - 82.12.001.
2.	415	Обременение права на земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок "Истрино", кадастровый номер участка 50:08/001/001/07 от 21.10.2006. Обременение: Держатель земельного участка, кадастровый номер участка - 82.12.001.
3.	468	Обременение права на земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселок "Истрино", кадастровый номер участка 50:08/001/001/07 от 21.10.2006. Обременение: Держатель земельного участка, кадастровый номер участка - 82.12.001.

Лист № 4.2  
 № 11-2019 № 09/2019/22/09/002  
 30.08.0000137-54

Помер точки	Координаты в			Средняя квадратическая погрешность определений координат
	X	Y	Z	
1	2	3	4	5
6	408737,31	1321492,41	данные спутников	2,5
8	408737,31	1321492,41	данные спутников	2,5
20	408737,31	1321536,15	данные спутников	2,5
21	408711,47	1321538,7	данные спутников	2,5
22	408737,31	1321536,15	данные спутников	2,5
23	408746,64	1321490,31	данные спутников	2,5
24	408746,64	1321490,31	данные спутников	2,5
25	408737,31	1321536,15	данные спутников	2,5
26	408737,31	1321536,15	данные спутников	2,5
27	408737,31	1321536,15	данные спутников	2,5
28	408737,31	1321536,15	данные спутников	2,5