



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

/Ивашкова Н.П./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 108/20

рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	30.01.2020 г.
Дата составления отчета:	30.01.2020 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2020



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 № 02/20 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 земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 30 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, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

130 906 500 (Сто тридцать миллионов девятьсот шесть тысяч пятьсот) рублей¹.

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	6
2.2. Международные стандарты	6
2.3. Федеральные стандарты оценки.....	6
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....	6
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	6
2.6. Используемая терминология	6
2.7. Вид стоимости и результат оценки	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	12
3.1. Допущения	12
3.2. Заявление о соответствии	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1. Сведения о Заказчике	14
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	14
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
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.....	17
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	18
6.2. Цель оценки.....	18
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	18
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	18
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.2. Идентификация Объекта оценки	20
7.3. Описание местоположения объекта оценки	21
7.4. Анализ наиболее эффективного использования	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	26
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области	30
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	36
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	38
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки....	41
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
9.1. Последовательность определения стоимости	43
9.1.1. Сравнительный подход	46
9.1.2. Доходный подход.....	48
9.1.3. Затратный подход	50
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	51
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	59
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	62
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР	134

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 образован из земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060434:445, общей площадью 772746 кв. м, принадлежащего на праве долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы», о чем в ЕГРН сделана запись № 50-50/009-50/009/010/2016-9622/1 от 29.09.2016.</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»</p>
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н)</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», 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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

	чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	30.01.2020 г.
Период проведения работ	с 17.01.2020 г. по 30.01.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 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 с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость	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: 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 N 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.
Кадастровая стоимость	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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	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
---	--

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 02/20 от 17.01.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», принят следующий вид стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. ХІІІ, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страховое акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 190Е0В40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. ХІІІ, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Квалификация оценщика	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, эт. 2 пом. XIII ком 90;80;87
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 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.
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	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 обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
--	---

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/20 от 17.01.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, между ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 108/20, дата составления 30.01.2020 г.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объекта 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: земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	Не применялся	130 906 500	Не применялся

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:

130 906 500 (Сто тридцать миллионов девятьсот шесть тысяч пятьсот) рублей².

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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.

² 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.

- 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 устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/275556565 от 31.07.2019 г.

7.2. Идентификация объекта оценки

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино.

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

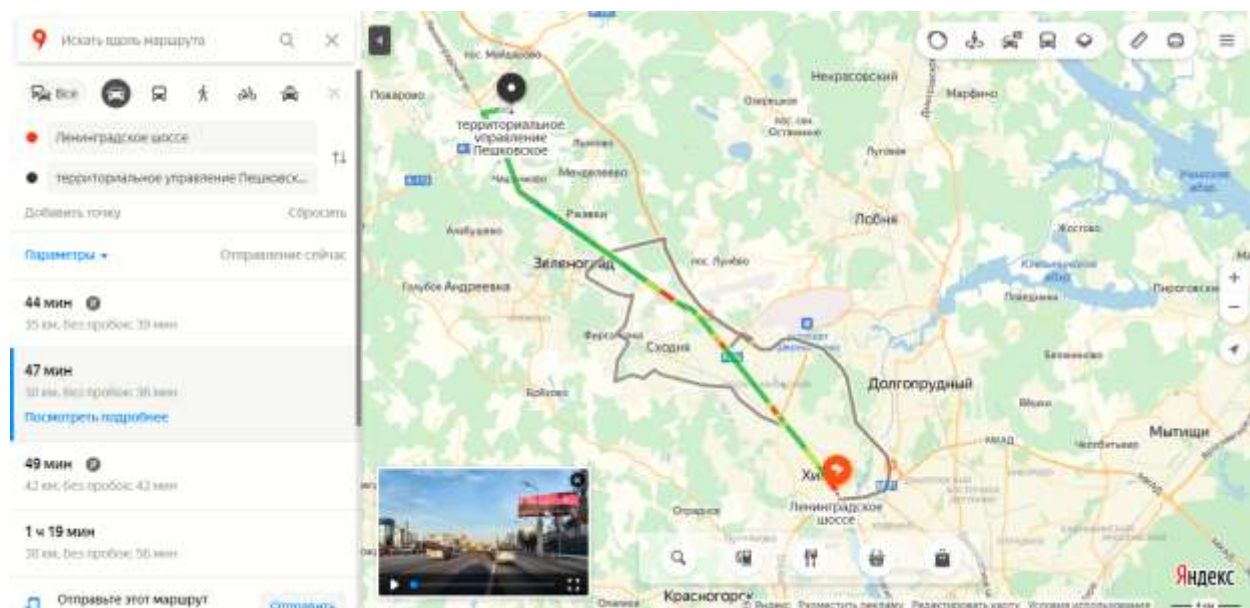
Характеристика	Показатель															
Общие сведения																
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с. п. Пешковское, в районе д. Болкашино															
Кадастровый номер	50:09:0000000:191950															
Площадь земельного участка, кв. м	764 105															
Вид права	Общая долевая собственность															
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»															
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения															
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;															
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Участок изъятия</th> <th>Площадь (кв. м)</th> <th>Содержание ограничений в отношении или ограничений права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>172695</td> <td>Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.1113, Техническое задание в Государственный контракт № 1184-Ф6 от 25.10.2013</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>15157</td> <td>Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.185, Доверенность № 483 от 15.08.2016</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>49663</td> <td>Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.1111, Государственный контракт № 1184-Ф6 от 25.10.2013</td> </tr> </tbody> </table>	Участок изъятия	Площадь (кв. м)	Содержание ограничений в отношении или ограничений права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости	1	2	3	1	172695	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.1113, Техническое задание в Государственный контракт № 1184-Ф6 от 25.10.2013	2	15157	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.185, Доверенность № 483 от 15.08.2016	3	49663	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.1111, Государственный контракт № 1184-Ф6 от 25.10.2013
	Участок изъятия	Площадь (кв. м)	Содержание ограничений в отношении или ограничений права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости													
1	2	3														
1	172695	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.1113, Техническое задание в Государственный контракт № 1184-Ф6 от 25.10.2013														
2	15157	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.185, Доверенность № 483 от 15.08.2016														
3	49663	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.1111, Государственный контракт № 1184-Ф6 от 25.10.2013														
Общая площадь ограничений составила 238 715 кв. м																
Описание																
Рельеф участка	Ровный															
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское															
Расстояние от МКАД, км	30															
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	На основании выписки из ЕГРН, площадь ограничений (водоохранных зон, придорожной полосы и зона минимального расстояния магистрального газопровода (КГМО)) составила 238 715 кв. м.															
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют															
Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте																

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 1 Расположение Объекта оценки до МКАД



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Солнечногорский район³

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

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

Экономика.

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

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

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

³ http://solreg.ru/socio_economic/

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.

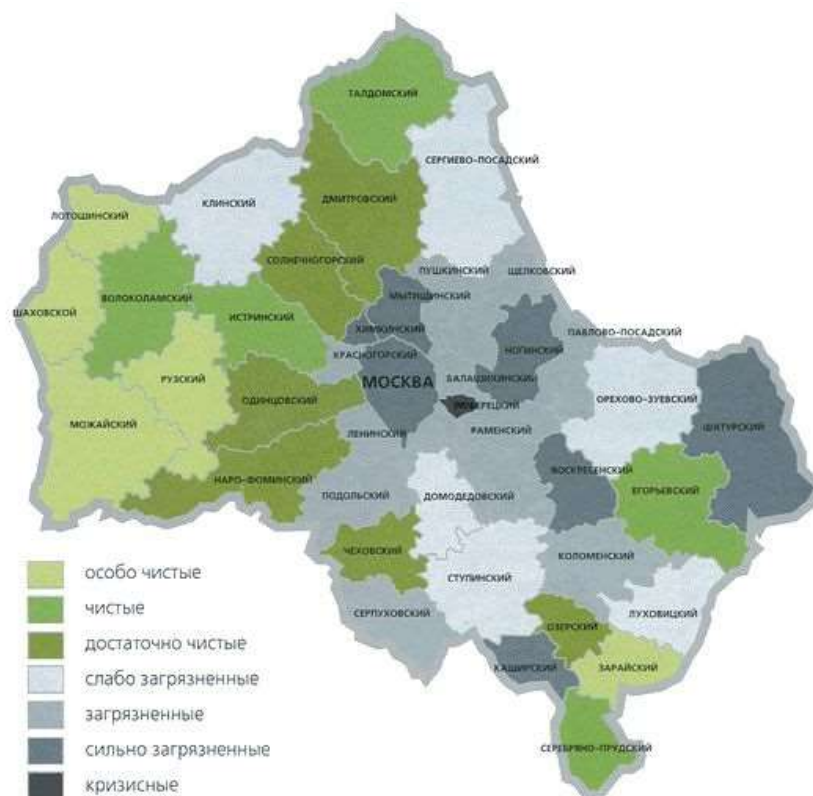
В западной части города Солнечногорска начато комплексное строительство жилых домов, зданий инженерной инфраструктуры, с проведением благоустройства и озеленения территории. В состав проектируемой застройки входят шесть 12-ти этажных домов, объекты соцкультбыта, детский сад и школа. Солнечногорский муниципальный 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.



7.4. 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 застроенный земельный участок, относящийся 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 земельный участок для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Согласно данным предоставленным заказчиком, на оцениваемом участке имеется лесной массив.

Согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом данного фактора.

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельный участок не застроен.

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.

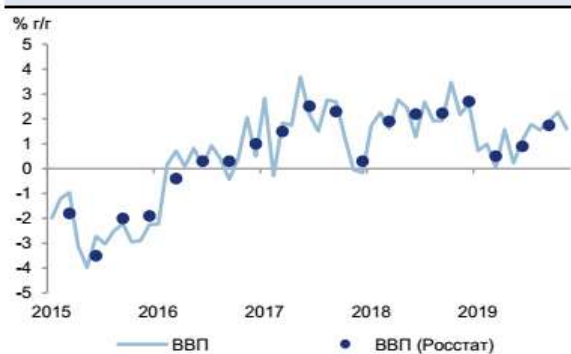
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

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.

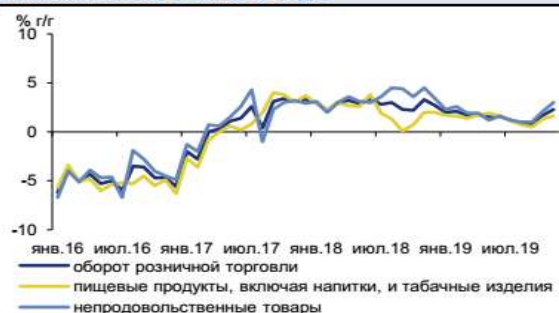
Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре, а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре. Замедление производственной 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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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

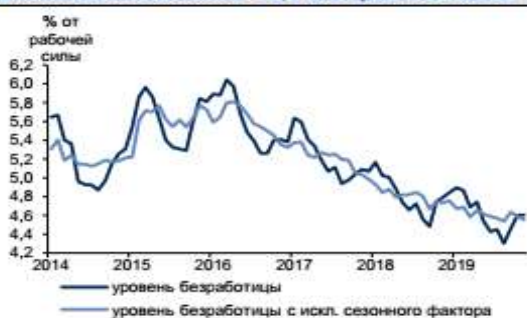


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

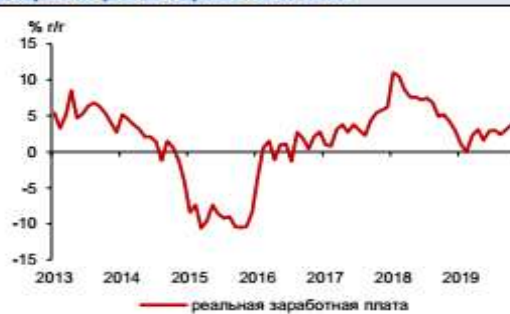
Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась 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 заработной платы



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

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

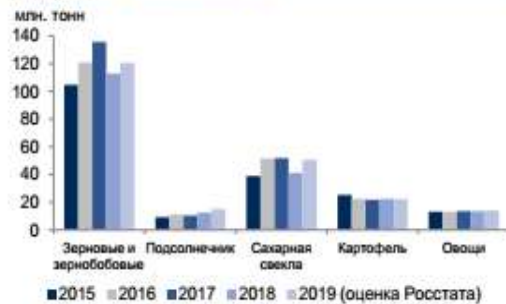
Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре ускорился до 5,8 % после роста на 5,2 % в октябре.

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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 %).

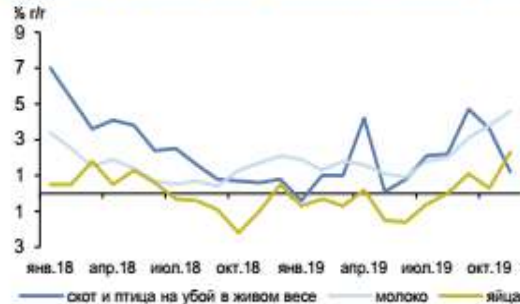
В животноводстве в целом сохраняется относительно стабильная динамика выпуска, вместе с тем по отдельным видам продукции динамика разнонаправленная. Так, в ноябре в производстве скота и птицы на убой (в живом весе) продолжилось снижение темпов роста производства (до 1,2 % г/г с 3,6 % г/г). При этом в 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
ВВП	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
Добыча полезных ископаемых	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 добыча металлических руд	2,4	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча прочих полезных	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
Обрабатывающие производства	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
деревобработка	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
химический комплекс	5,0	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3	5,8
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
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,9	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-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
Реальная заработная плата								
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	-	-
Номинальная заработная плата								
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	-	-
Численность рабочей силы*								
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		
Численность занятых*								
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		
Численность безработных*								
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		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,7	59,5	59,4	59,4	59,4		
Уровень безработицы**								
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.

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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 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.invest.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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

земельных участков:

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

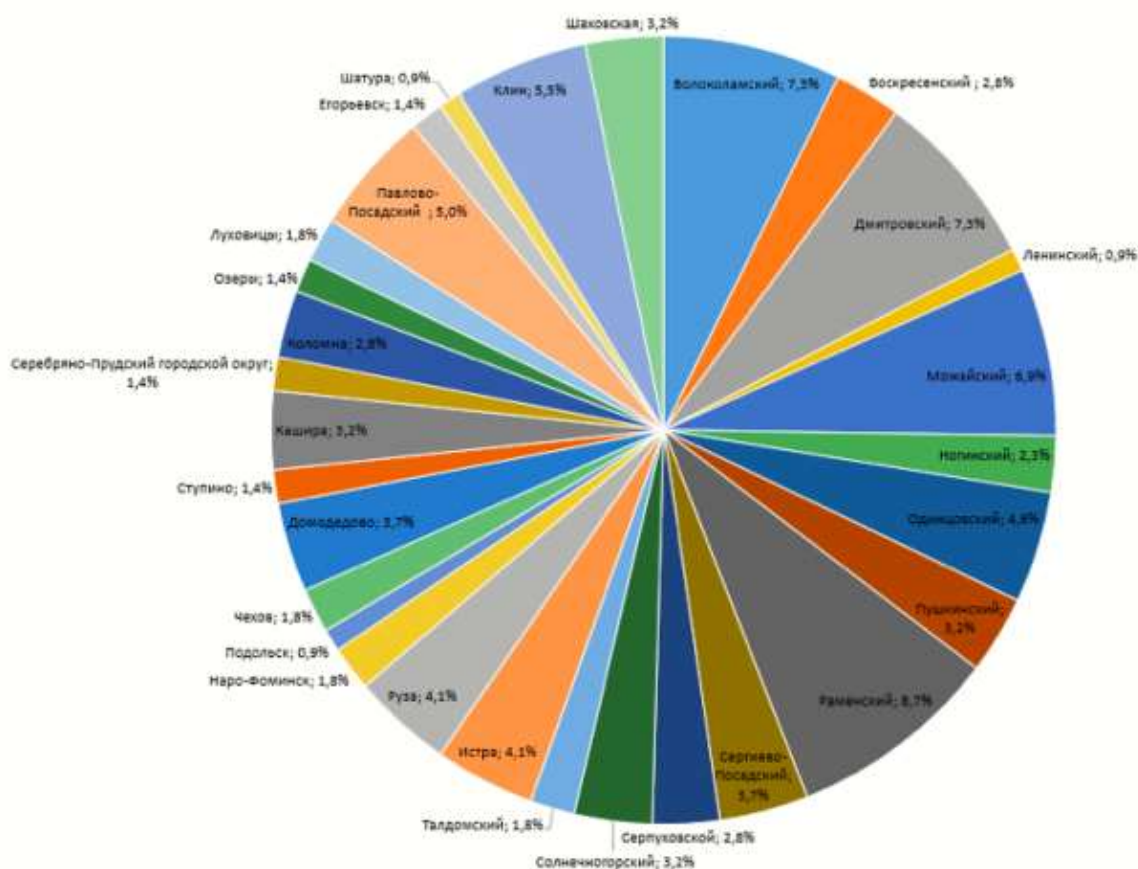
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения 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%).

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



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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

Из приведенной ниже 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.

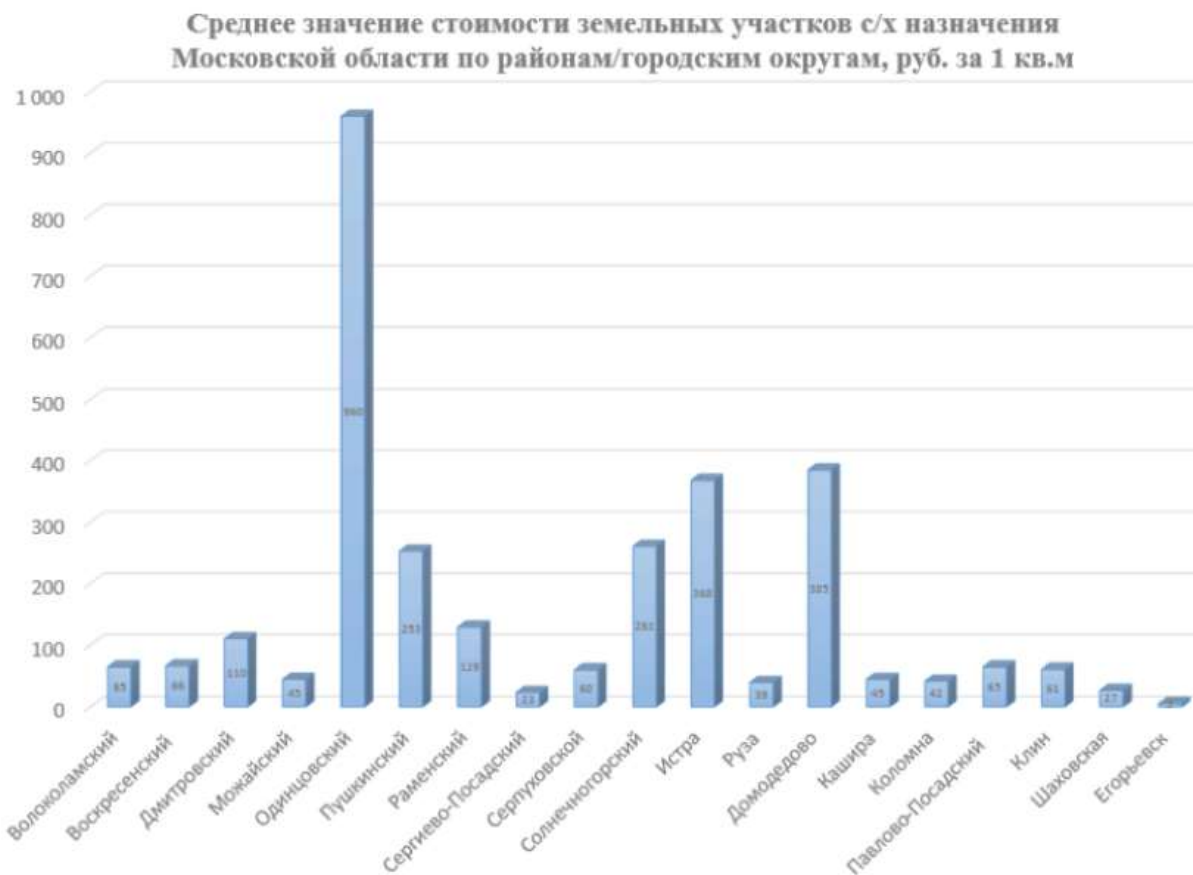
№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное	Максимальное
		значение, руб. за 1 кв.м	значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	<u>Солнечногорский</u>	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

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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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.



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

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

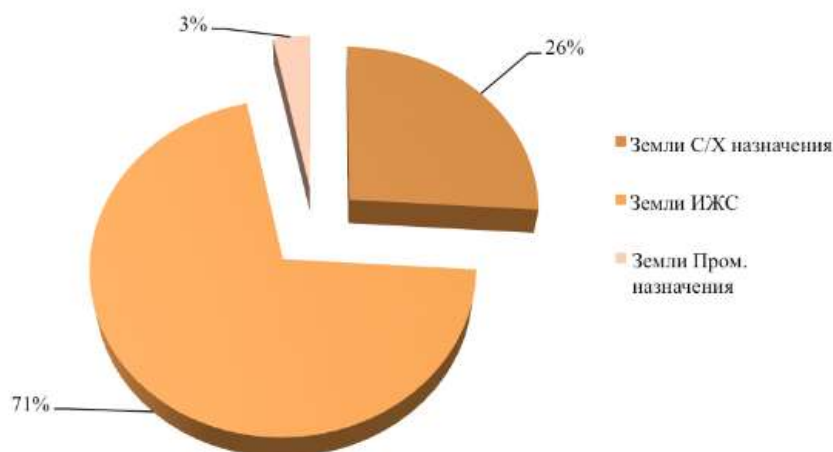
В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности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

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

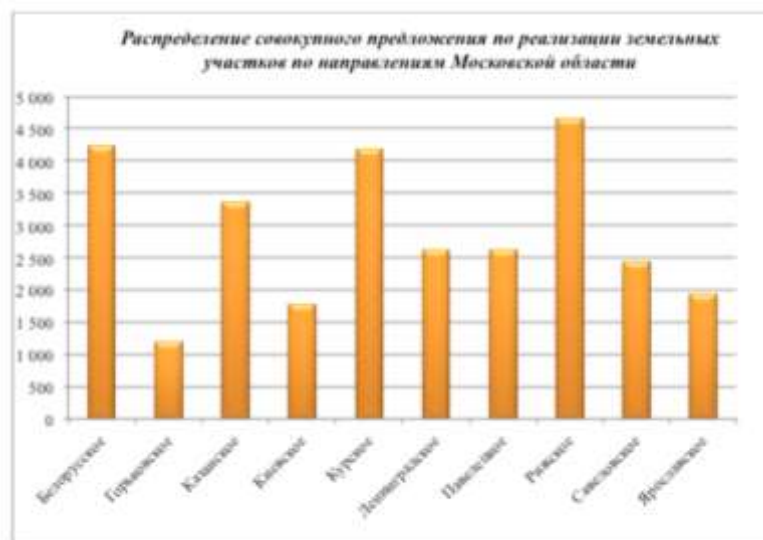
Как видно из диаграммы, представленной ниже, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



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



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

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

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

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

зависимости от удаления от МКАД.

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 466	68 126	1 385 943	881 544	144 050	1 493 083	845 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	569 145	183 324	81 942	868 761	248 205	109 871
3	Калужское	409 894	139 094	48 155	403 447	118 942	55 914	503 896	141 618	108 808
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	781 152	324 913	114 982	958 265	318 825	185 392
5	Курское	488 196	477 360	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	479 585	137 717	58 723	620 311	148 017	75 193	462 585	219 842	104 900
7	Павлово	393 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 758	185 614	67 584
8	Рижское	772 892	421 888	99 662	1 182 335	641 848	82 986	918 316	328 138	67 127
9	Самарское	445 281	148 427	44 362	686 260	208 772	88 741	889 896	183 149	98 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 838	79 954	642 289	190 038	58 948

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 847	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 980 000	2 631 379	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 800	47 421	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	308 000	1 000 000	811 111	170 000	2 906 977	825 888	221 000
3	Калужское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	2 594	131 379	10 891	20 432
		max	882 353	550 000	158 902	1 831 718	558 922	192 231	2 180 000	300 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 406	2 333	127 273	100 000	15 773	330 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 045 000	783 333	1 794 872	780 000	286 888
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 800	13 965	18 788	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 108	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 908
6	Ленинградское	min	111 840	12 414	1 875	10 000	35 883	13 000	25 465	11 000	4 987
		max	1 508 875	642 714	307 167	4 000 000	883 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павлово	min	74 325	4 800	4 471	118 750	9 300	6 750	110 000	21 127	8 148
		max	875 000	520 000	438 000	800 000	750 000	150 000	1 367 321	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 378	5 000	7 800	165 237	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	538 000	17 896 920	3 873 666	394 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Самарское	min	121 429	1 338	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	873 671	1 628 571	194 000	3 333 333	1 484 000	222 222	1 449 375	494 981	280 000
10	Ярославское	min	37 300	6 467	1 935	49 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 205	1 509 000	1 080 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	956 250	90 000

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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, Истра городской округ, Ефимоново деревня	49	200	Есть возможность подключения	Имеются	14 750	2 950 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/	+7 499 653-94-11
2	Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт	41	4285	Есть возможность подключения	Имеются	15 636	67 000 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/	+7 910 001-22-92
3	Московская область, Солнечногорский район, Муравьево деревня	60	290	Есть возможность подключения	Имеются	13 103	3 800 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/	+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	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/	+7 985 130-00-55
5	Московская область, Истра городской округ, Котово деревня	40	100	Есть возможность подключения	Имеются	29 900	2 990 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/224049760/	+7 967 057-05-77
6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколово деревня	41	145	Есть возможность подключения	Имеются	37 862	5 490 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/222995297/	+7 980 640-47-40
7	Московская область, Рузский городской округ, Федчино деревня	75	250	Есть возможность подключения	Имеются	18 000	4 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/161848811/	+7 906 039-54-97
8	Московская область, Солнечногорск городской округ, Поведино деревня	42	145	Есть возможность подключения	Имеются	33 793	4 900 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/186461690/	+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	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/	+7 903 504-44-90
10	Московская область, Дмитровский городской округ, Филимоново деревня	45	25,00	Есть возможность подключения	Имеются	32 000	800 000	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/165636937/	+7 926 437-40-84 +7 966 156-11-25
11	Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт	37	4285,00	Есть возможность подключения	Имеются	15 636	67000000,00	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/	+7 988 070-12-66
12	Московская область, Одинцовский городской округ, Дютково деревня	58	174,00	Есть возможность подключения	Имеются	33 908	5900000,00	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/220048507/	+7 985 764-62-64
13	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Соколовское, д. Лопотово	47	145,00	Есть возможность подключения	Имеются	23 354	3 995 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/221402155/	+7 962 999-19-91

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

№	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
14	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома городское поселение, Поповка деревня	45	832,00	Есть возможность подключения	Имеются	35 000	29 120 000	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/185937983/	+7 963 635-03-23+7 903 196-02-77
15	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ключково, Поварово,	32	181,00	Есть возможность подключения	Имеются	35 000	6 335 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-1213082001	8-985-64-85-758

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.	37 862
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	24 907

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: сian.ru, 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	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

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

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

Местоположение.

1. Удаленность от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 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.

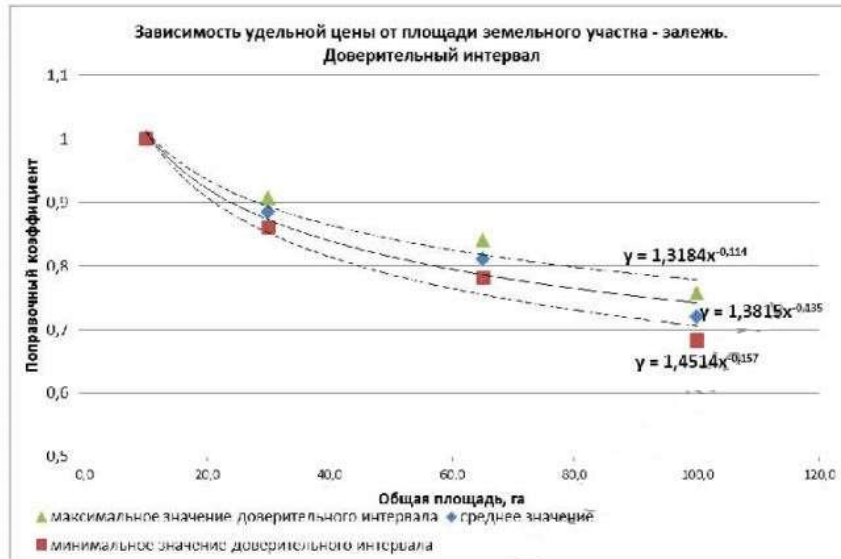
Исследование на тему корректировок на площадь для объектов недвижимости также проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Таблица 8.5-3 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



Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью
10 га

Корректировки на конфигурацию участка

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

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

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

Таблица 44

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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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

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

Участок расположен в Северо-Западном направлении в Солнечногорском районе Московской области.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	13 103
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	37 862
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	24 907

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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. Котированная цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

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

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

выгодный рынок для актива или обязательства;

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;

- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

9.1.1. Сравнительный подход

В соответствии с IFRS 13 при сравнительном 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 со сравнительным 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 со сравнительным 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.

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

9.1.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 рынком⁴.
- 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 истечения⁵.

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

⁴ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁵ Источники: 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>)

Отчета.

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

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

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

9.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить 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, но МСФО данный подход называется сравнительным. 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.

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО 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. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

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

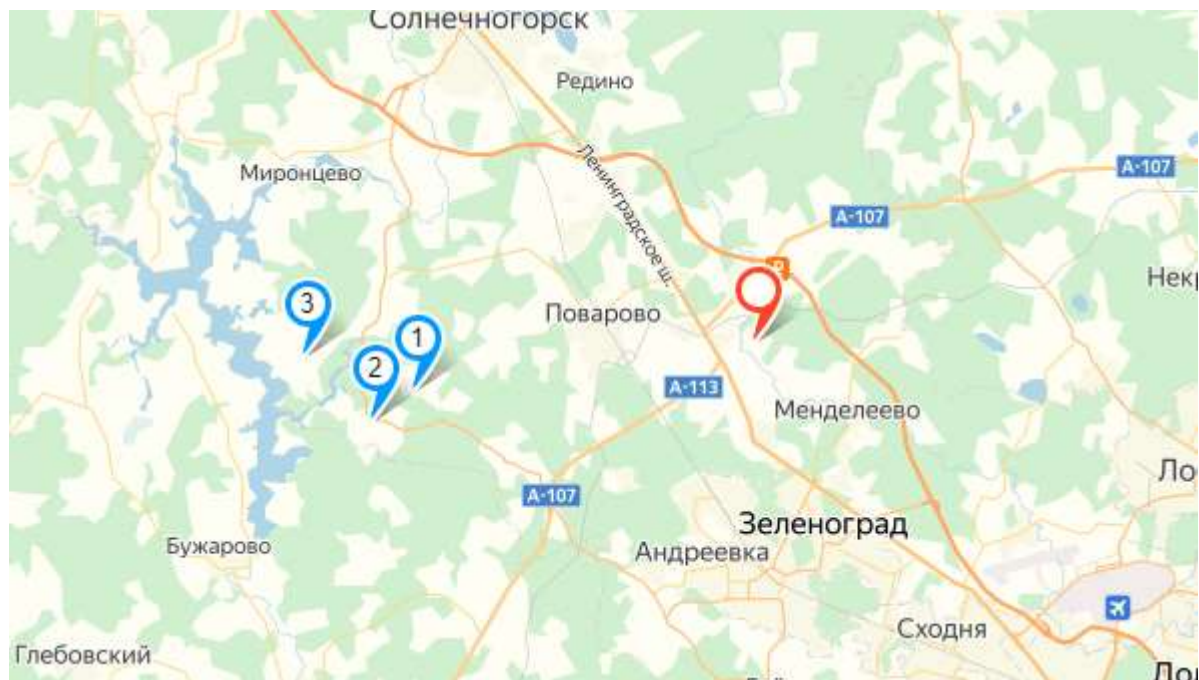
Было выявлено 14 предложений^б по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемых объектов. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, 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.

^б 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

Местоположение объектов оценки и объектов аналогов



Источник: https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps_login

Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Болкашино

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/186461690/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/222995297/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-1213082001
Контакт		+7 985 161-06-72	+7 980 640-47-40	8-985-64-85-758
Местоположение	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Болкашино	Московская область, Солнечногорск городской округ, Поведино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколово деревня	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Клочково, Поварово,
Направление/шоссе	Ленинградское шоссе	Пятницкое шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
Удаленность от МКАД	30	41	41	32
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	7641,05	145	145	181
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.		33 793	37 862	35 000
Цена продажи (предложения)		4 900 000	5 490 000	6 335 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Московской область, р-н Солнечногорский,с.п. Пешковское, в районе д. Болкашино

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		33 793	37 862	35 000
Общая площадь	сот.	7 641,05	145,00	145,00	181,00
Передаваемые имущественные					

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			33 793	37 862	35 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		33 793	37 862	35 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		33 793	37 862	35 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		33 793	37 862	35 000
Условия рынка					
Время продажи		30.01.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		33 793	37 862	35 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 352	31 766	29 365
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Болкашино	Московская область, Солнечногорск городской округ, Поведино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколово деревня	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Клочково, Поварово,
Направление/шоссе		Ленинградское шоссе	Пятницкое шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 352	31 766	29 365
Удаленность от МКАД	км	30	41	41	32
Корректировка	%		21,00%	21,00%	3,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		34 306	38 437	30 452
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		34 306	38 437	30 452
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		34 306	38 437	30 452
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	7 641,05	145,00	145,00	181,00

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка	кв.м.	764 105,00	14 500,00	14 500,00	18 100,00
Корректировка	%		-36,40%	-36,40%	-34,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 819	24 446	19 885
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 819	24 446	19 885
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 819	24 446	19 885
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-22%	-22%	-22%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 019	19 068	15 510
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		79,40%	79,40%	60,40%
Весовой коэффициент			0,32	0,32	0,36
Стоимость за 1 сотку	руб./сот.	17 132			

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 9.2-3 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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

Местоположение.

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

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

Удаление от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство

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

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

Таблица 9.2-4 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%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

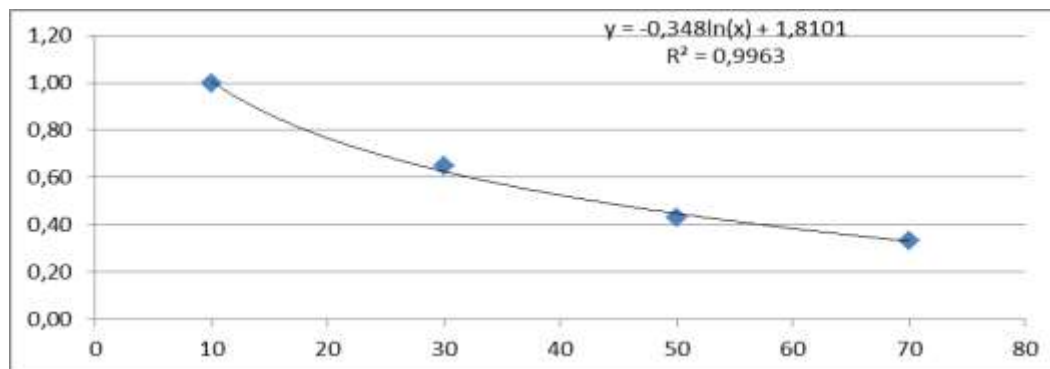
Таблица 9.2-5 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,65
50	0,43
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 7-2. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД:

Таблица 9.2-6 Расчет корректировки на удаленность от МКАД расположенных в Московской области, р-н Солнечногорский, с. п. Пешковское, в районе д. Болкашино

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	30	41	41	32
Модельная корректировка	0,6265	0,5178	0,5178	0,6040
Корректировка		21,0%	21,0%	3,7%

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 площадь 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 площадь имеет следующие значения:

Таблица 9.2-7 Зависимость удельной цены от площади земельного участка

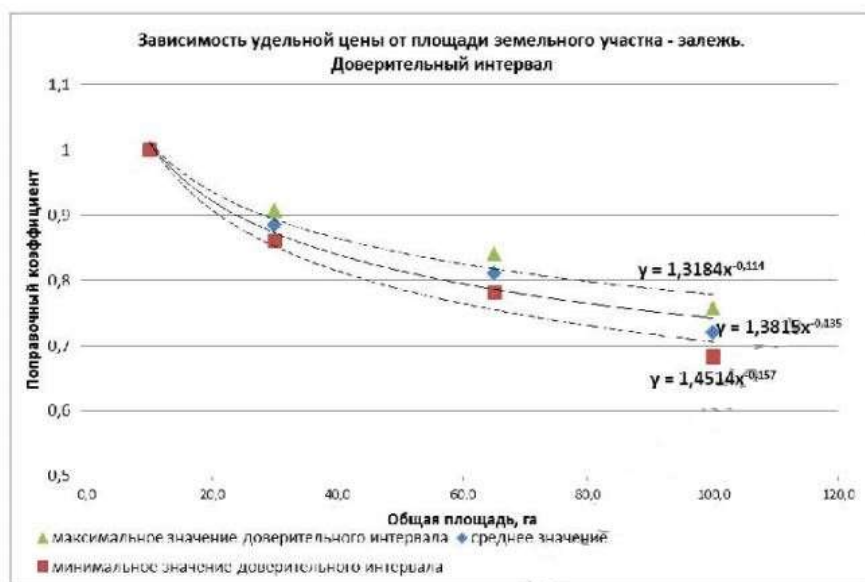


Рис. 19.

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на площадь для участка, расположенного в Московской области, р-н Солнечногорский, с. п. Пешковское, в районе д. Болкашино

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв. м.	764 105,00	14 500,00	14 500,00	18 100,00
Коэффициент зависимости удельной цены от площади земельного участка	0,2814	0,4422	0,4422	0,4312
Корректировка		-36,4%	-36,4%	-34,7%

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;

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-9 Расчет стоимости объекта оценки

Категория земель	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка (округленно), руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	17 132	130 906 469	130 906 500

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. Затратный подход не применим для земельных участков. По доходному подходу согласно наиболее эффективному использованию коммерческий потенциал оцениваемых объектов исчерпан. Так же 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 – сравнительного (рыночного), согласования не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	Не применялся	130 906 500	Не применялся

10.1. 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:

130 906 500 (Сто тридцать миллионов девятьсот шесть тысяч пятьсот) рублей⁷.

Оценщик, Домарева К.О.



⁷ 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.

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.⁸ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10.1-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка земли и жилых домов Московской области можно охарактеризовать как высокая, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

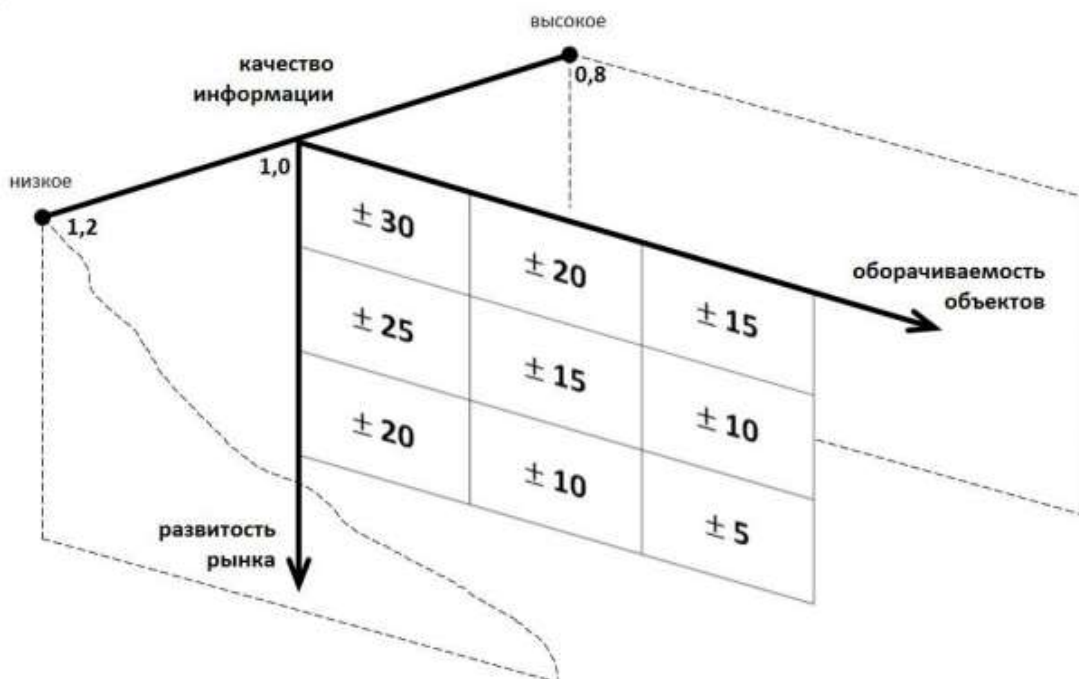
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



⁸ https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют:

Таблица 10.1-2 Возможные границы интервала

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость оцениваемого объекта	Верхняя граница интервала, руб.
1	Земельный участок	50:09:0000000:191950	130 906 500	130 906 500	130 906 500

Источник: расчет Оценщика

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

109147, Москва, а/я 176

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:
Домарева Ксения Олеговна

паспорт: серия 0711 № 625753, выдан 29.06.2012 г.
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В
ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ
Код подразделения: 260-019

включен в реестр СРО «СФО»: 01.06.2018, регистрационный № 558

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2019г.



М.А. Скатов

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011275-1 от 24 апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Домаревой Ксении Олеговне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от 24 апреля 2018 г. № 61

Директор  **А.С. Бузникин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 24 апреля 2021 г.

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящий диплом выдан

Домаревой

Ксении Олеговне
в том, что она(а) получила(а)

с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте дополнительного профессионального образования
Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего профессионального образования
«Ставропольский государственный аграрный университет»
по программе «Оценка собственности»
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

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 *Косов*
Члены комиссии *Александров*
Волков

Диплом является документом равнозначного образца

Регистрационный номер
111

Город
Ставрополь

24 мая 2013 г.

**ДОГОВОР ПОЛИСА №1908/09/082348
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ДОГОВОРОМ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2016 Г. ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ.

Страхователь (Ф.И.О.): Домарева Ксения Олеговна
Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с ростом ответственности оценщика (Страхователя) от злоупотребления, возникновением вследствие прочтения ущерба (имущественного вреда) закладчику, исключительному договору на проемные окна, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Страховой случай: (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный актуариусом в записку ему рисковом актуариусом суда или председателем Страховой комиссии факт прочтения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик, на момент прочтения ущерба (имущественного вреда).

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

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

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

Срок действия Полиса: с «23» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.

Правила: Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица с иными оценщиками закладчика трудовой договор, в редакции от «05» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Ставрополя, иным расходам Страхователя, понесенным в г.п. 10.5.2 - 10.5.4. Правила страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по закону расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (за исключением п. 3 ст. 94 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксперт», действующего на основании вступительного договора № 63284680001 от 19.05.2016 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» ОБЪЕДИНЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
Место аккредитации: Российская Федерация, 121152, г. Москва, ул. Петровка, в.4.
ИНН 7710265794
КПП 7709795001
Р/с 4070181060020001241 в ПАО «Сбербанк России»
К/с 30101810405000000235 БИК 044529254
Тел.: (495) 270-44-44

СТРАХОВАТЕЛЬ: Домарева Ксения Олеговна
ИНН: 261103855240
Дата рождения: 13.12.1989
Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
Паспорт: 0711 629353 29.06.2012 ОТ ДЕЛЕНИЯ УФСБ РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ
Код подразделения: 269-019
Место жительства: 355047, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Кулакова, д. 49, кв. 98

От имени Страховщика: М.П. З. А. Муралин
Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи: 27.09.2019 г.

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

109147, Москва, а/я 176

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

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Домаревой Ксении Олеговны
(Ф.И.О. заявителя для подачи заявления в организацию)

о том, что
Домарева Ксения Олеговна
(Ф.И.О. описанка)

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

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(исключен из приостановки права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» мая 2019г.
Дата составления выписки «31» мая 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»



Минихмулин Д.В.

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

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09916/778790243/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	<p>Настоящий Полис заключается на добровольной основе. Заявитель на страхование ответственности заключает и осуществляет страхование ответственности юридическим лицом при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Юридическое») на основании Договора страхования за исключением лица (страхователя, страховщика) при наступлении предусмотренных настоящим Договором событий (случаев). Страхователь обязан возмещать в пределах установленной настоящим Договором страховой суммы и за счет собственных средств.</p> <p>Настоящий Договор заключен в соответствии с Положением о страховании профессиональной ответственности оценщиков, утвержденным Федеральным Советом оценщиков, принятым 25.07.2016 г., и Правилами страхования, принятыми Страховщиком 09.07.2019 г. и входящими в состав страхового полиса. Настоящий Договор является его неотъемлемой частью. Обязанности сторон по настоящему Договору (далее по тексту «Договор») и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Выплата по страховому Договору производится по наступлении страхового случая, если страхователь и страховщик согласны с условиями данного Договора. Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, заключенные с ним и agrees to возместить в случае, если кто-либо из подписавших настоящий Договор проигнорирует Правила страхования, предусмотренные в них.</p> <p>АО «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ» Росгородское Строительное 115142, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 5. ИНН 77-1526334. ОГРН 772501001 Р/с 40701810561000000006 в АО «Альфа-Банк», ИНН 50-01-0016120, ОГРН 5026000000092. БИК 504431020</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Объект страхования: ответственность членства в организации 1234567, г. Москва, Ярославская шоссе, н. 32А ИНН: 7702729250</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует до 23 часов 59 минут 59 секунд 31 декабря 2021 г. включительно. Удвоенный и наступившей даты для возврата для уплаты страхового случая. В случае наступления страхового случая Страхователь обязан возместить страховую сумму.</p>
<p>СТРАХОВАЯ СУММА ОТВЕТСТВЕННОСТИ</p>	<p>Страховая сумма составляет: 100 000 000 000 руб. (Сто миллионов рублей) (8 евро)</p> <p>Лимит ответственности по каждому случаю составляет: 10 000 000 руб. (Десять миллионов рублей) (8 евро)</p> <p>Лимит ответственности по всем случаям составляет: 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей) (8 евро)</p> <p>В случае наступления страхового случая Страховщик обязуется возместить Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p> <p>В случае наступления страхового случая Страховщик возмещает Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p>
<p>УСЛОВИЯ</p>	<p>Страховая сумма по настоящему Договору складывается из 200 000 руб. (Двадцать тысяч рублей) (8 евро) и делится на 200 частей. Страхователь имеет право выбора лимита ответственности по каждому случаю по выбору Страхователя в срок до 1 января 2020 г. в соответствии со сроком страхования.</p> <p>В случае наступления страхового случая Страхователь имеет право выбора лимита ответственности по каждому случаю по выбору Страхователя в срок до 1 января 2020 г. в соответствии со сроком страхования.</p> <p>Страхователь обязан возместить Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p> <p>В случае наступления страхового случая Страхователь возмещает Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p>
<p>СТАВКА ПРЕМИИ</p>	<p>В случае наступления страхового случая Страхователь возмещает Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования является: ответственность членства в организации, территория страхования, территория страхования, ответственность членства в организации, ответственность членства в организации.</p> <p>Выплата по страховому Договору производится по наступлении страхового случая, если страхователь и страховщик согласны с условиями данного Договора. Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, заключенные с ним и agrees to возместить в случае, если кто-либо из подписавших настоящий Договор проигнорирует Правила страхования, предусмотренные в них.</p> <p>В случае наступления страхового случая Страхователь возмещает Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p> <p>В случае наступления страхового случая Страхователь возмещает Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p>
<p>СТАВКА ОТВЕТСТВЕННОСТИ</p>	<p>По наступлению Договора полиса, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Положением о страховании ответственности юридическое лицо (далее по тексту «Юридическое») заключает и осуществляет страхование ответственности юридическим лицом при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Юридическое») на основании Договора страхования за исключением лица (страхователя, страховщика) при наступлении предусмотренных настоящим Договором событий (случаев). Страхователь обязан возмещать в пределах установленной настоящим Договором страховой суммы и за счет собственных средств.</p> <p>Настоящий Договор заключен в соответствии с Положением о страховании профессиональной ответственности оценщиков, утвержденным Федеральным Советом оценщиков, принятым 25.07.2016 г., и Правилами страхования, принятыми Страховщиком 09.07.2019 г. и входящими в состав страхового полиса. Настоящий Договор является его неотъемлемой частью. Обязанности сторон по настоящему Договору (далее по тексту «Договор») и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Выплата по страховому Договору производится по наступлении страхового случая, если страхователь и страховщик согласны с условиями данного Договора. Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, заключенные с ним и agrees to возместить в случае, если кто-либо из подписавших настоящий Договор проигнорирует Правила страхования, предусмотренные в них.</p> <p>В случае наступления страхового случая Страхователь возмещает Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p> <p>В случае наступления страхового случая Страхователь возмещает Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p>
<p>СТАВКА ОТВЕТСТВЕННОСТИ</p>	<p>По наступлению Договора полиса, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Положением о страховании ответственности юридическое лицо (далее по тексту «Юридическое») заключает и осуществляет страхование ответственности юридическим лицом при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Юридическое») на основании Договора страхования за исключением лица (страхователя, страховщика) при наступлении предусмотренных настоящим Договором событий (случаев). Страхователь обязан возмещать в пределах установленной настоящим Договором страховой суммы и за счет собственных средств.</p> <p>Настоящий Договор заключен в соответствии с Положением о страховании профессиональной ответственности оценщиков, утвержденным Федеральным Советом оценщиков, принятым 25.07.2016 г., и Правилами страхования, принятыми Страховщиком 09.07.2019 г. и входящими в состав страхового полиса. Настоящий Договор является его неотъемлемой частью. Обязанности сторон по настоящему Договору (далее по тексту «Договор») и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Выплата по страховому Договору производится по наступлении страхового случая, если страхователь и страховщик согласны с условиями данного Договора. Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, заключенные с ним и agrees to возместить в случае, если кто-либо из подписавших настоящий Договор проигнорирует Правила страхования, предусмотренные в них.</p> <p>В случае наступления страхового случая Страхователь возмещает Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p> <p>В случае наступления страхового случая Страхователь возмещает Страхователю сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями настоящего Договора, с вычетом 10% от страховой суммы.</p>

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Болкашино

Объект аналог №1

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

Участок, 145 сот.
Московская область, Солнечногорский городской округ, Пешковское д/пос. Пешковское, д. Болкашино
41 км от МКАД
4 км от МКАД

4 900 000 Р. 42 180 кв.м.
+7 985 161-06-72

Ипотечкой от ЦИАН

Зеленый город
3 км от МКАД
На улице в 2011 году
Сам 240 объектов

Растущий стиль. Свежая архитектура - 2018г. - Ипотека от первоначителя

Наиболее восточная часть. Сдача до 30%. Восточная сторона на РБ. Сдача по плану.

Доходы от 250 руб. 1000 объектов. Сдача 20% на вкл. 20 лет

Отличный ландшафт на фоне леса - Зеленый Орландия 2018!

Участок - 1,2 км. дуб. Чистая земля от 180 тыс в т.ч. 130 тыс. без учета расходов

Посмотреть в PDF

Участок, 145 сот.

4 900 000 Р.

+7 985 161-06-72

Ипотечкой от ЦИАН

Зеленый город

Растущий стиль. Свежая архитектура - 2018г. - Ипотека от первоначителя

Наиболее восточная часть. Сдача до 30%. Восточная сторона на РБ. Сдача по плану.

Доходы от 250 руб. 1000 объектов. Сдача 20% на вкл. 20 лет

Отличный ландшафт на фоне леса - Зеленый Орландия 2018!

Участок - 1,2 км. дуб. Чистая земля от 180 тыс в т.ч. 130 тыс. без учета расходов

Посмотреть в PDF

Статистика просмотров за последние 10 дней
140 просмотров с даты создания объявления 08.05.2018.
20 просмотров за последние 10 дней

Объект аналог №2

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/222995297/>

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Участок, 145 сот.
 Московская область, Солнечногорский городской округ, Солнечногорское п/о
 Ленинградское шоссе, 41 км от МКАД → Пешковское шоссе, 42 км от МКАД

5 490 000 Р
 +7 980 640-47-40

145 сот. Фермерское хозяйство
 Площадь: 145 соток
 [Описание участка и фотографии]

Статистика просмотров за последние 10 дней
 44 просмотра с даты создания объявления 10.12.2019
 13 просмотров за последние 10 дней

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Объект аналог №3

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-1213082001>

35 000 Р
В ипотеку от 302 РУБ/мес.

Земли сельскохозяйственного назначения, 181 сотка
Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ключевое, Поварово, Московская область
Поварово-1 652 м

Выбрать ипотечную программу

В избранное
Получить похожие объявления

Сервис
Рассчитать объявление 0 из 7 лет
Оценить уровень объявления на шкале от 1
Взвесить от 1 звезды 1

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 181 сотка
Площадь земельного участка 1 81 Га 800 (800 кв.м) Объект Солнечногорский район 38 км от МКАД

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-1213082001

35 000 Р
В ипотеку от 302 РУБ/мес.

Земли сельскохозяйственного назначения, 181 сотка
Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ключевое, Поварово, Московская область
Поварово-1 652 м

Выбрать ипотечную программу

В избранное
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79856485750

Земли сельскохозяйственного назначения, 181 сотка

Продается земельный участок 1,81 Га 800 (800 кв.м) в Ключевое Солнечногорского района 38 км от МКАД Ленинградское или Петлиновское шоссе. Асфальтированное дорожки до участка. Включаясь ж/д станция Поварово-Чистое, велосипедное место Гривби-огорок, рыбалка, на дороге на участке рынок с ключевой водой Коммунальная по границе. Продается целиком 35000руб/отсут. Собственник. Документы на руках. Газификация не беспокоит.

Создать заметку Распечатать Получить позицию Показать

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 32 км, Ленинградское шоссе
Площадь: 181 сотка
Цена: 35 000 Р
Цена за сотку: 193 Р
Тип объекта: Земли СНТ
Дата публикации объявления: 12/2/2011

Дата обновления объявления: 6/12/2020
Номер в каталоге: 1213082001

Расположение

Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ключевое, Поварово, Московская область
Поварово-1 652 м Поварово 1 4 км

Есть предложения. Рассмотреть 1 вариант

Лазерный пилинг в Ставрополе

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

№ 111 (10/11)

Инициалы и фамилия оценщика: Иванов Иван Иванович Место работы: ООО "Солнечная Земля"

Судебный номер дела: 111/2018/1-10/11 Судебный номер дела: 111/2018/1-10/11

Инициалы и фамилия заказчика: Иванов Иван Иванович Место работы: ООО "Солнечная Земля"

Инициалы и фамилия оценщика: Иванов Иван Иванович Место работы: ООО "Солнечная Земля"

№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок № 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м, кадастровый номер 50:09:0000000:191950, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок № 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м, кадастровый номер 50:09:0000000:191950, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок № 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м, кадастровый номер 50:09:0000000:191950, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок № 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м, кадастровый номер 50:09:0000000:191950, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

№ 111 (10/11)

Инициалы и фамилия оценщика: Иванов Иван Иванович Место работы: ООО "Солнечная Земля"

Судебный номер дела: 111/2018/1-10/11 Судебный номер дела: 111/2018/1-10/11

Инициалы и фамилия заказчика: Иванов Иван Иванович Место работы: ООО "Солнечная Земля"

Инициалы и фамилия оценщика: Иванов Иван Иванович Место работы: ООО "Солнечная Земля"

№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок № 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м, кадастровый номер 50:09:0000000:191950, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок № 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м, кадастровый номер 50:09:0000000:191950, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок № 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м, кадастровый номер 50:09:0000000:191950, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок № 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м, кадастровый номер 50:09:0000000:191950, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Рис. № 1

Выходные данные: наименование объекта оценки, кадастровый номер, площадь, адрес, назначение, вид собственности, вид землепользования, вид разрешенного использования.

Итого: 100%

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Назначение	Вид собственности	Вид землепользования	Вид разрешенного использования
1	Земельный участок	50:09:0000000:191950	764 105	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	Сельскохозяйственное	Индустриальная собственность	Земельный участок	Для размещения объектов складского назначения

Итого: 100%

Рис. № 2

Выходные данные: наименование объекта оценки, кадастровый номер, площадь, адрес, назначение, вид собственности, вид землепользования, вид разрешенного использования.

Итого: 100%

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Назначение	Вид собственности	Вид землепользования	Вид разрешенного использования
1	Земельный участок	50:09:0000000:191950	764 105	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино	Сельскохозяйственное	Индустриальная собственность	Земельный участок	Для размещения объектов складского назначения

Итого: 100%

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Рисунок 1.1

Выявлен Единый государственный реестр недвижимости области в Московской области
 Наименование земельного участка

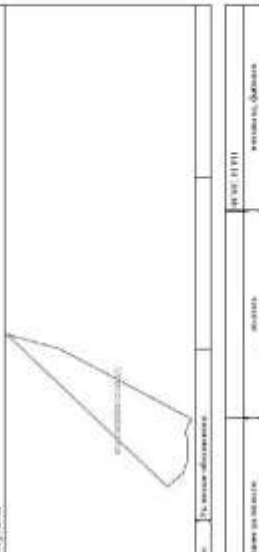
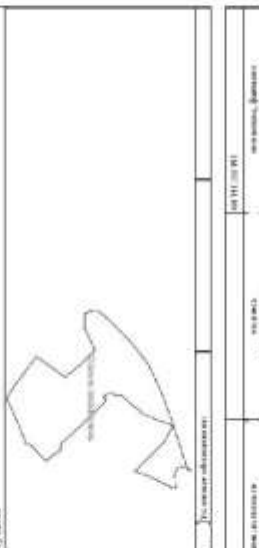

Инициалы собственника		Место нахождения	
Иванов И.И.	Иванов Иван Иванович	Московская область	Ивановское муниципальное образование
31.07.2018 № 50:09:0000000:191950	Иванов Иван Иванович	Ивановское муниципальное образование	Ивановское муниципальное образование
Сельскохозяйственный участок	№ 001/0000000/0000000	Ивановское муниципальное образование	Ивановское муниципальное образование
Иванов Иван Иванович, с/партнер ООО "Ивановское"			
			
Масштаб: 1:1000 (по плану)		Дата: 01.01.2018	
Генеральный директор ООО "Ивановское"		Иванов И.И.	
Иванов Иван Иванович		Иванов И.И.	

Рисунок 1.2

Выявлен Единый государственный реестр недвижимости области в Московской области
 Наименование земельного участка

Инициалы собственника		Место нахождения	
Иванов И.И.	Иванов Иван Иванович	Московская область	Ивановское муниципальное образование
31.07.2018 № 50:09:0000000:191950	Иванов Иван Иванович	Ивановское муниципальное образование	Ивановское муниципальное образование
Сельскохозяйственный участок	№ 001/0000000/0000000	Ивановское муниципальное образование	Ивановское муниципальное образование
Иванов Иван Иванович, с/партнер ООО "Ивановское"			
			
Масштаб: 1:1000 (по плану)		Дата: 01.01.2018	
Генеральный директор ООО "Ивановское"		Иванов И.И.	
Иванов Иван Иванович		Иванов И.И.	

Формы 1/2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
на праве собственности лица/лиц

Информационная система	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950
№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950
№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950
		
Место расположения объекта недвижимости	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950
Формирование информации	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950

Формы 1/3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
на праве собственности лица/лиц

Информационная система	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950
№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950
№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950
		
Место расположения объекта недвижимости	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950
Формирование информации	№ кадастрового участка	50:09:0000000:191950

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

15	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Государственный реестр недвижимости Московской области									
Московская область									
Солнечногорский район									
с/п. Пешковское									
кадастровый номер 50:09:000000:191950									

Формы 5/1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

Вид объекта недвижимости: Земельный участок	
Вид назначения: Земельный участок для размещения объектов складского назначения	Вид назначения: Земельный участок для размещения объектов складского назначения
Вид назначения: Земельный участок для размещения объектов складского назначения	Вид назначения: Земельный участок для размещения объектов складского назначения
Вид назначения: Земельный участок для размещения объектов складского назначения	Вид назначения: Земельный участок для размещения объектов складского назначения
Вид назначения: Земельный участок для размещения объектов складского назначения	Вид назначения: Земельный участок для размещения объектов складского назначения

Подписано: [подпись]

Номер: [номер]

Дата: [дата]

Место: [место]

Адрес: [адрес]

Кадастровый номер: [номер]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

Вид назначения: [назначение]

№ п/п	№ инвентарного листа	наименование	единица измерения	количество	стоимость
43	39	28	м²	28	28
Итого: 28 м²					28

Рисунки 2.1

Включен в Единый государственный реестр недвижимости Московской области кадастровый номер 50:09:0000000:191950 площадью 764 кв. м в границах участка

Лист 2 из 2

1. Участок 1		01.01.2014	1.01.2014	2.01.2014	3.01.2014
2. Участок 2		01.01.2014	1.01.2014	2.01.2014	3.01.2014

Информация о фактическом использовании участка

Титульный лист документа, подтверждающего фактическое использование участка

№ п/п	Дата	Наименование фактического использования участка	Объем фактического использования участка	Информация о фактическом использовании участка			
				№ документа	Дата	Исполнитель	Содержание документа
1	01.01.2014	Использование участка для сельскохозяйственного назначения	764 кв. м	№ 1/01-1/2014/ИЖС/001/2014	01.01.2014	И.И. Иванов	Соглашение об использовании участка для сельскохозяйственного назначения
2	01.01.2014	Использование участка для жилищного назначения	764 кв. м	№ 2/01-1/2014/ИЖС/002/2014	01.01.2014	И.И. Иванов	Соглашение об использовании участка для жилищного назначения
3	01.01.2014	Использование участка для дачного назначения	764 кв. м	№ 3/01-1/2014/ИЖС/003/2014	01.01.2014	И.И. Иванов	Соглашение об использовании участка для дачного назначения
4	01.01.2014	Использование участка для садоводческого назначения	764 кв. м	№ 4/01-1/2014/ИЖС/004/2014	01.01.2014	И.И. Иванов	Соглашение об использовании участка для садоводческого назначения

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Полное наименование заказчика (наименование организации)	Адрес	Дата проведения аукциона
Муниципальное предприятие «Сельскохозяйственная техника»	100000, г. Москва, ул. Прессовая, д. 17	10.08.2014 г.

Сторона 2.1

№ п/п	№ лота	№ аукцион. лота	№ аукцион. лота	№ аукцион. лота	№ аукцион. лота
1	1	1	1	1	1

Далее в Едином государственном реестре недвижимости Московской области указывается кадастровый номер земельного участка в виде 50:09:000000:191950

Исходные аукционные материалы находятся по адресу: г. Москва, ул. Прессовая, д. 17

№ п/п	№ лота	№ аукцион. лота	№ аукцион. лота	№ аукцион. лота	№ аукцион. лота
1	1	1	1	1	1

Исходные аукционные материалы находятся по адресу: г. Москва, ул. Прессовая, д. 17

№ п/п	№	наименование	единица измерения	количество	наименование
1	2	3	4	5	6
1	42	земельный участок	кв. м	1	земельный участок
2	41	земельный участок	кв. м	1	земельный участок
3	76	земельный участок	кв. м	1	земельный участок
Итого: 141 кв. м					

Классификация земель

Классификация земель	Классификация земель	Классификация земель	Классификация земель	Классификация земель
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5

Итого: 141 кв. м

№ п/п	№	наименование	единица измерения	количество	наименование
1	2	3	4	5	6
1	42	земельный участок	кв. м	1	земельный участок
2	41	земельный участок	кв. м	1	земельный участок
3	76	земельный участок	кв. м	1	земельный участок
Итого: 141 кв. м					

Информация об оценщике		Информация об оценочной компании	
Фамилия, имя, отчество	Подпись	Наименование	Подпись
Иванов И.И.		ООО "Оценочная компания"	
Специальность	Стаж работы	Средства массовой информации	Средства массовой информации
Экономист	10 лет	www.rosstat.gov.ru	www.rosstat.gov.ru

Формы 5.1

Выполнен в Единоличном порядке

Договор № 123/2024 от 10.01.2024 г.

№ 108/20

Информация об объекте оценки:

Адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Кадастровый номер: 50:09:000000:191950

Площадь: 764 105 кв. м

Цели оценки: для установления рыночной стоимости земельного участка.

Методы оценки: метод сравнительного анализа, метод доходного подхода.

Дата отчета: 15.01.2024 г.

№ п/п	№ инвентаризационного листа	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	№ кадастрового района	№ кадастрового округа	№ кадастрового субъекта	№ кадастрового субъекта
1	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
2	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
3	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
4	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
5	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
6	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
7	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
8	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
9	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
10	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
11	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
12	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
13	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
14	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
15	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
16	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
17	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
18	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
19	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001
20	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001	01/001/01/001/001/001/001

129	36	57	Технический регламент	Технический регламент	10.03.2014	10.03.2014
			Технический регламент	Технический регламент	10.03.2014	10.03.2014

Коды 5.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Технический регламент

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

п.к.н.м.	п.к.н.м.	п.к.н.м.	п.к.н.м.	п.к.н.м.	п.к.н.м.
12	М	А5	000125000	000125000	000125000
СП					
п.к.н.м. Ф.И.О.					
09.08.2017 11:49					

Формат 2.1
Выход из Единого государственного реестра недвижимости об оценке рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	№ участка	№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
1	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000

Наличие инвентаризационного акта о площади участка
 № документа инвентаризационного акта: 000125000
 № документа кадастрового плана территории: 000125000
 № документа Единого государственного реестра недвижимости: 000125000
 № документа Единого государственного реестра недвижимости: 000125000
 № документа Единого государственного реестра недвижимости: 000125000
 № документа Единого государственного реестра недвижимости: 000125000
 № документа Единого государственного реестра недвижимости: 000125000

№ п/п	№ участка	№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
1	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
2	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
3	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
4	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
5	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
6	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
7	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
8	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
9	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
10	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
11	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
12	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
13	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
14	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
15	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
16	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
17	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
18	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
19	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
20	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
21	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
22	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
23	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
24	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
25	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
26	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
27	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
28	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
29	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
30	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
31	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
32	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
33	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
34	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
35	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
36	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
37	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
38	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
39	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
40	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
41	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
42	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
43	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
44	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
45	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
46	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
47	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
48	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
49	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000
50	50:09:0000000:191950	000125000	000125000	000125000	000125000

Результат оценки рыночной стоимости		Итого		Всего	
100%	75%	20%	50%	20%	50%
Средняя рыночная стоимость на дату отчета		200000000000		1000000000000	
Средняя рыночная стоимость на дату отчета с учетом дисконта		200000000000		1000000000000	

Итого		Итого		Итого	
100%	75%	20%	50%	20%	50%
Средняя рыночная стоимость на дату отчета		200000000000		1000000000000	
Средняя рыночная стоимость на дату отчета с учетом дисконта		200000000000		1000000000000	

Подписи участников оценки рыночной стоимости:

И.И. Иванов	С.С. Петров	А.А. Сидоров	Б.Б. Кукушкин
Полное наименование юридического лица	Полное наименование юридического лица	Полное наименование юридического лица	Полное наименование юридического лица
ИНН	ИНН	ИНН	ИНН
ОГРН	ОГРН	ОГРН	ОГРН

Подписи участников оценки рыночной стоимости:

И.И. Иванов	С.С. Петров	А.А. Сидоров	Б.Б. Кукушкин
Полное наименование юридического лица	Полное наименование юридического лица	Полное наименование юридического лица	Полное наименование юридического лица
ИНН	ИНН	ИНН	ИНН
ОГРН	ОГРН	ОГРН	ОГРН

Формы 5.1

100	50	47	100	50	47	100	50	47	100	50	47
Информация о кадастровом объекте			Информация о землепользователе			Информация о землеустроителе			Информация о государственном кадастровом объекте		
№ кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			№ кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			№ кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			№ кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950		
Имя кадастрового объекта: Земельный участок			Имя кадастрового объекта: Земельный участок			Имя кадастрового объекта: Земельный участок			Имя кадастрового объекта: Земельный участок		
Адрес кадастрового объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино			Адрес кадастрового объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино			Адрес кадастрового объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино			Адрес кадастрового объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино		
Дата кадастрового объекта: 10.09.2014			Дата кадастрового объекта: 10.09.2014			Дата кадастрового объекта: 10.09.2014			Дата кадастрового объекта: 10.09.2014		
Идентификатор кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			Идентификатор кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			Идентификатор кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			Идентификатор кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950		

Формы 5.1

Выполнен в Едином государственном реестре недвижимости Московской области

Земельный участок

100	50	47	100	50	47	100	50	47	100	50	47
Информация о кадастровом объекте			Информация о землепользователе			Информация о землеустроителе			Информация о государственном кадастровом объекте		
№ кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			№ кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			№ кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			№ кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950		
Имя кадастрового объекта: Земельный участок			Имя кадастрового объекта: Земельный участок			Имя кадастрового объекта: Земельный участок			Имя кадастрового объекта: Земельный участок		
Адрес кадастрового объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино			Адрес кадастрового объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино			Адрес кадастрового объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино			Адрес кадастрового объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино		
Дата кадастрового объекта: 10.09.2014			Дата кадастрового объекта: 10.09.2014			Дата кадастрового объекта: 10.09.2014			Дата кадастрового объекта: 10.09.2014		
Идентификатор кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			Идентификатор кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			Идентификатор кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950			Идентификатор кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950		

Информация о кадастровом объекте: Земельный участок

Идентификатор кадастрового объекта: 50:09:0000000:191950

Адрес кадастрового объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Дата кадастрового объекта: 10.09.2014

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
110	111	112	113	114	115	116	117	118	119
120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
130	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

Информационные ресурсы	Идентификатор	Исходный документ	Уровни	Длина (в строках)	Время (в секундах)
Информационные ресурсы	Идентификатор	Исходный документ	Уровни	Длина (в строках)	Время (в секундах)

Формат 5.1

Виды информации, содержащейся в базе данных, и ее описание

Имя таблицы	Имя столбца	Тип данных	Длина	Десятичные	Поиск	Индексирование	Дедекорирование	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса
Таблица 1	Имя столбца	Тип данных	Длина	Десятичные	Поиск	Индексирование	Дедекорирование	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса

Имя индекса, указываемое при создании индекса

Имя индекса, указываемое при создании индекса

Имя индекса, указываемое при создании индекса

Имя индекса, указываемое при создании индекса

Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса
Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса	Имя индекса	Порядок сортировки индекса

Рис. 11

22	12	126	полное государственное	полное государственное	полное государственное
Титульный лист					
Итого					

Рис. 12

Итого			Итого		
22	12	126	полное государственное	полное государственное	полное государственное
Титульный лист					
Итого					

Рис. 13

Итого		Итого		Итого	
22	12	126	полное государственное	полное государственное	полное государственное
Титульный лист					
Итого					

240	144	141	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Коды 5.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Л.П.

подпись _____	подпись _____	подпись _____
Л.П. Подпись _____	Л.П. Подпись _____	Л.П. Подпись _____

Формы 5.1

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости
 Категория земель: земли населенных пунктов

Имя: <u>Иванов И.И.</u>	Вид права: <u>земельный участок</u>	Объект недвижимости: <u>земельный участок</u>
№ кадастрового листа: <u>50:09:0000000:191950</u>	№ кадастрового участка: <u>50:09:0000000:191950</u>	№ кадастрового объекта недвижимости: <u>50:09:0000000:191950</u>

Наличие исключительного права в отношении участка
 №: _____ Категория: _____ Вид: _____

Наличие права собственности
 №: _____ Категория: _____ Вид: _____

Наличие права аренды
 №: _____ Категория: _____ Вид: _____

Наличие права ипотеки
 №: _____ Категория: _____ Вид: _____

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
5	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
6	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
7	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
8	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
9	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
10	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
11	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
12	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
13	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
14	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
15	2018	09	19	1950	0000000	50	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Лист

Дата выписки	Лист №	Листов	Листы	Листы
2025.12.17	179	171	20	179

Информационно-справочная система	Имя пользователя	Имя компьютера
Имя компьютера	Имя пользователя	Имя компьютера

Корсет 5.1

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Объект недвижимости по кадастровому номеру участка

Информационно-справочная система	Имя пользователя	Имя компьютера
Имя компьютера	Имя пользователя	Имя компьютера

Подписано руководителем организации в электронном виде: _____
 Подпись: _____
 Имя: _____
 Фамилия: _____
 Номер: _____
 Дата: _____

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
2	2	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
3	3	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
4	4	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
5	5	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
6	6	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
7	7	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
8	8	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
9	9	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
10	10	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
11	11	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
12	12	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
13	13	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
14	14	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
15	15	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
16	16	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
17	17	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
18	18	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
19	19	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
20	20	1,71	1,71	0,00	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71

Формы 5.1
Выявлен Единый государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения об объекте недвижимости

№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6

№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6

№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6

Формы 1.2

Выявлен Единый государственный реестр недвижимости об объекте недвижимости
 (наименование земельного участка)

Инициатор оценки:

Имя Ф.И.О. Иванов И.И. Место жительства г. Москва
 Имя Ф.И.О. Петров П.П. Место жительства г. Москва
 Имя Ф.И.О. Сидоров С.С. Место жительства г. Москва

Составлено специалистом: Иванов И.И.
 Дата: 01.01.2024

№ п/п	Единица измерения			Средняя рыночная стоимость единицы измерения	Средняя рыночная стоимость объекта недвижимости
	№	З	У		
1	100000000	1	100000000	100000000	100000000
2	100000000	1	100000000	100000000	100000000
3	100000000	1	100000000	100000000	100000000
4	100000000	1	100000000	100000000	100000000
5	100000000	1	100000000	100000000	100000000
6	100000000	1	100000000	100000000	100000000
7	100000000	1	100000000	100000000	100000000
8	100000000	1	100000000	100000000	100000000
9	100000000	1	100000000	100000000	100000000
10	100000000	1	100000000	100000000	100000000
11	100000000	1	100000000	100000000	100000000
12	100000000	1	100000000	100000000	100000000
13	100000000	1	100000000	100000000	100000000
14	100000000	1	100000000	100000000	100000000
15	100000000	1	100000000	100000000	100000000

Средняя рыночная стоимость объекта недвижимости: 100000000

Формы 1.2

Выявлен Единый государственный реестр недвижимости об объекте недвижимости
 (наименование земельного участка)

Инициатор оценки:

Имя Ф.И.О. Иванов И.И. Место жительства г. Москва
 Имя Ф.И.О. Петров П.П. Место жительства г. Москва
 Имя Ф.И.О. Сидоров С.С. Место жительства г. Москва

Составлено специалистом: Иванов И.И.
 Дата: 01.01.2024

№ п/п	Единица измерения			Средняя рыночная стоимость единицы измерения	Средняя рыночная стоимость объекта недвижимости
	№	З	У		
1	100000000	1	100000000	100000000	100000000
2	100000000	1	100000000	100000000	100000000
3	100000000	1	100000000	100000000	100000000
4	100000000	1	100000000	100000000	100000000
5	100000000	1	100000000	100000000	100000000
6	100000000	1	100000000	100000000	100000000
7	100000000	1	100000000	100000000	100000000
8	100000000	1	100000000	100000000	100000000
9	100000000	1	100000000	100000000	100000000
10	100000000	1	100000000	100000000	100000000
11	100000000	1	100000000	100000000	100000000
12	100000000	1	100000000	100000000	100000000
13	100000000	1	100000000	100000000	100000000
14	100000000	1	100000000	100000000	100000000
15	100000000	1	100000000	100000000	100000000

Средняя рыночная стоимость объекта недвижимости: 100000000

Лист 1 из 2

Выходной лист государственного учреждения образования области и администрации
Муниципального образования Солнечногорский район

Информация о документе	
Дат. вх.	Рис. вх.
№ докум. по инв.	№ докум. по инв.
№ докум. по инв.	№ докум. по инв.

Вопрос	Варианты			Средняя стоимость кв. м участка	Средняя стоимость кв. м участка	Средняя стоимость кв. м участка
	1	2	3			
1	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
2	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
3	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
4	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
5	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
6	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
7	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
8	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
9	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
10	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
11	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
12	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
13	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
14	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
15	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
16	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
17	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
18	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
19	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
20	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
21	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
22	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
23	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
24	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
25	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
26	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
27	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
28	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
29	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
30	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
31	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0

Генеральный директор:	И.И.И.
Заместитель:	И.И.И.
И.И.И.	И.И.И.

Лист 2 из 2

Выходной лист государственного учреждения образования области и администрации
Муниципального образования Солнечногорский район

Информация о документе	
Дат. вх.	Рис. вх.
№ докум. по инв.	№ докум. по инв.
№ докум. по инв.	№ докум. по инв.

Вопрос	Варианты			Средняя стоимость кв. м участка	Средняя стоимость кв. м участка	Средняя стоимость кв. м участка
	1	2	3			
1	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
2	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
3	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
4	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
5	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
6	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
7	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
8	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
9	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
10	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
11	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
12	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
13	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
14	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
15	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
16	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
17	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
18	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
19	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
20	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
21	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
22	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
23	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
24	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
25	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
26	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
27	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
28	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
29	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
30	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0
31	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0	101624,0

Генеральный директор:	И.И.И.
Заместитель:	И.И.И.
И.И.И.	И.И.И.

Лист 1 из 2

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости области в качестве
 Объект недвижимости земельного участка

Информация о заявителе:	
Дир. ИО: Рыжов А.А.	Место работы: Московская обл.
ИП: 5047097000	Вид услуги: Выявление объектов
Классификация услуги:	Или иные услуги: Иные

Порядковый номер	Величина			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость на дату проведения процедуры	Средняя рыночная стоимость на дату проведения процедуры
	№	№	№			
1	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
2	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
3	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
4	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
5	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
6	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
7	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
8	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
9	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
10	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
11	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
12	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
13	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
14	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
15	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
16	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
17	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
18	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
19	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
20	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1

Генеральный директор ООО "Риэлторские услуги"	И.О.Ф.И.О.:
И.О.Ф.И.О.:	И.О.Ф.И.О.:

Лист 2 из 2

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости области в качестве
 Объект недвижимости земельного участка

Информация о заявителе:	
Дир. ИО: Рыжов А.А.	Место работы: Московская обл.
ИП: 5047097000	Вид услуги: Выявление объектов
Классификация услуги:	Или иные услуги: Иные

Порядковый номер	Величина			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость на дату проведения процедуры	Средняя рыночная стоимость на дату проведения процедуры
	№	№	№			
1	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
2	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
3	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
4	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
5	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
6	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
7	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
8	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
9	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
10	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
11	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
12	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
13	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
14	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
15	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
16	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
17	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
18	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
19	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1
20	5047097000	214779,20	214779,20	214779,20	214779,20	0,1

Генеральный директор ООО "Риэлторские услуги"	И.О.Ф.И.О.:
И.О.Ф.И.О.:	И.О.Ф.И.О.:

Лист 1 из 2

Выявлен Единый государственный реестр недвижимости области в Московской области
 (наименование государственного органа)

Инициалы заявителя			
Дат. №	Район	№ участка	Место нахождения участка
14.07.2018	М.О. МОСКОВСКАЯ	50:09:0000000:191950	Болкашино д.п.с.
Кадастровый номер	№ инв. документа		

№ инв. документа	Итого в инв. документах			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки по состоянию на дату проведения оценки
	№	Итого в инв. документах	Средняя рыночная стоимость			
111	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
112	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
113	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
114	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
115	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
116	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
117	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
118	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
119	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
120	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
121	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
122	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
123	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
124	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
125	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
126	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
127	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
128	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
129	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
130	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
131	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
132	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
133	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
134	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
135	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42

Лист 2 из 2

Выявлен Единый государственный реестр недвижимости области в Московской области
 (наименование государственного органа)

Инициалы заявителя			
Дат. №	Район	№ участка	Место нахождения участка
14.07.2018	М.О. МОСКОВСКАЯ	50:09:0000000:191950	Болкашино д.п.с.
Кадастровый номер	№ инв. документа		

№ инв. документа	Итого в инв. документах			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки по состоянию на дату проведения оценки
	№	Итого в инв. документах	Средняя рыночная стоимость			
116	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
117	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
118	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
119	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
120	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
121	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
122	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
123	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
124	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
125	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
126	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
127	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
128	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
129	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
130	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
131	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
132	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
133	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
134	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42
135	1018810	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42	2140211,42

Критерий 1.2

Выявлен ли Единым государственным реестром недвижимости объекты в границах земельного участка, подлежащие изъятию для государственных нужд Московской области

Имя владельца земельного участка	
Доп. №: 7/05/08/010/002	Московская область
№ЛПД/№ФЛ: 50:09:0000000:191950	Болкашино дер. Московская область
Кадастровый номер	на земельный участок

№ инв.	Категория земель			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость на дату изъятия земельного участка, руб./кв. м
	1	2	3		
111	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
112	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
113	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
114	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
115	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
116	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
117	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
118	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
119	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
120	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3

Итого объектов недвижимости	111	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
-----------------------------	-----	----------	------------	-------------------	------------	-----

Критерий 1.2

Выявлен ли Единым государственным реестром недвижимости объекты в границах земельного участка, подлежащие изъятию для государственных нужд Московской области

Имя владельца земельного участка	
Доп. №: 7/05/08/010/002	Московская область
№ЛПД/№ФЛ: 50:09:0000000:191950	Болкашино дер. Московская область
Кадастровый номер	на земельный участок

№ инв.	Категория земель			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость на дату изъятия земельного участка, руб./кв. м
	1	2	3		
116	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
117	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
118	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
119	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
120	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
121	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
122	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
123	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
124	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
125	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3

Итого объектов недвижимости	116	02080/03	21482/71/1	земельный участок	21482/71/1	0,3
-----------------------------	-----	----------	------------	-------------------	------------	-----

Критерий 1.2.2

Выявлен ли Единый государственный реестр недвижимости объектов в зоне риска
Число выявленных объектов недвижимости

Инициальный этап:	Минимальная стоимость:
Дат. вх. в регион: 14.08.2018	Минимальная стоимость: 1000000000
Инициальный этап: 14.08.2018	Инициальный этап: 14.08.2018
Инициальный этап: 14.08.2018	Инициальный этап: 14.08.2018

Инициальный этап	Критерий 1.2.2			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость объектов	Средняя рыночная стоимость объектов в зоне риска	Средняя рыночная стоимость объектов в зоне риска
	1	2	3				
14.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
15.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
16.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
17.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
18.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
19.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
20.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
21.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
22.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
23.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
24.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
25.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
26.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
27.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
28.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
29.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
30.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
31.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
31.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000

Критерий 1.2.2

Выявлен ли Единый государственный реестр недвижимости объектов в зоне риска
Число выявленных объектов недвижимости

Инициальный этап:	Минимальная стоимость:
Дат. вх. в регион: 14.08.2018	Минимальная стоимость: 1000000000
Инициальный этап: 14.08.2018	Инициальный этап: 14.08.2018
Инициальный этап: 14.08.2018	Инициальный этап: 14.08.2018

Инициальный этап	Критерий 1.2.2			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость объектов	Средняя рыночная стоимость объектов в зоне риска	Средняя рыночная стоимость объектов в зоне риска
	1	2	3				
14.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
15.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
16.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
17.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
18.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
19.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
20.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
21.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
22.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
23.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
24.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
25.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
26.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
27.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
28.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
29.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
30.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
31.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
31.08.2018	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000

Формы 1.2.2

Выявление Единого государственного реестра недвижимости объектов в жилищных комплексах многоквартирных жилых домов

Инициалы заявителя	Место жительства заявителя	
Дан. №: РД/01/18	Имя: А.А.	Место жительства: Москва, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10
Инициалы заявителя	Имя: М.М.	Имя: Иванов И.И.
Инициалы заявителя	Имя: Иванов И.И.	

№ п/п	Имя заявителя			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки по состоянию на дату проведения оценки
	№	Имя	Имя			
1	101	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
2	102	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
3	103	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
4	104	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
5	105	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
6	106	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
7	107	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
8	108	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
9	109	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
10	110	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
11	111	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
12	112	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
13	113	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
14	114	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
15	115	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
16	116	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
17	117	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
18	118	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
19	119	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
20	120	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
21	121	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
22	122	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
23	123	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
24	124	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
25	125	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
26	126	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
27	127	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
28	128	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
29	129	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
30	130	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000

Формы 1.2.2

Выявление Единого государственного реестра недвижимости объектов в жилищных комплексах многоквартирных жилых домов

Инициалы заявителя	Место жительства заявителя	
Дан. №: РД/01/18	Имя: А.А.	Место жительства: Москва, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10
Инициалы заявителя	Имя: М.М.	Имя: Иванов И.И.
Инициалы заявителя	Имя: Иванов И.И.	

№ п/п	Имя заявителя			Средняя рыночная стоимость	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки по состоянию на дату проведения оценки
	№	Имя	Имя			
1	101	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
2	102	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
3	103	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
4	104	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
5	105	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
6	106	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
7	107	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
8	108	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
9	109	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
10	110	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
11	111	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
12	112	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
13	113	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
14	114	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
15	115	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
16	116	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
17	117	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
18	118	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
19	119	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
20	120	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
21	121	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
22	122	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
23	123	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
24	124	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
25	125	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
26	126	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
27	127	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
28	128	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
29	129	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000
30	130	Иванов И.И.	Иванов И.И.	1000000	1000000	1000000

Форм №1
 Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Земельный участок, вид разрешенного использования

Идентификационный номер	50:09:0000000:191950		
Идентификационный номер земельного участка	50:09:0000000:191950	Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950
Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950	Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950

Полное наименование объекта недвижимости: Земельный участок, вид разрешенного использования

Идентификационный номер земельного участка	50:09:0000000:191950	Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950
Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950	Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950

Форм №1
 Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Земельный участок, вид разрешенного использования

Идентификационный номер	50:09:0000000:191950		
Идентификационный номер земельного участка	50:09:0000000:191950	Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950
Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950	Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950

Полное наименование объекта недвижимости: Земельный участок, вид разрешенного использования

Идентификационный номер земельного участка	50:09:0000000:191950	Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950
Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950	Идентификационный номер кадастрового квартала	50:09:0000000:191950

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Категория земель, вид разрешенного использования

Инициалы заявителя: _____
 Дата: 01.06.2018 г. Регион: Московская область
 МАРШУК ИРИНА ЮРЬЕВНА Инициатор: БОЛОКШИНА АНЖЕЛА
 Кадастровый номер: 50:09:0000000:191950 Вид назначения: С/Х

Полное наименование объекта недвижимости: Земельный участок № 50:09:0000000:191950

Матрица территориальной организации: Московская область
 Государственный регистрационный номер: 50:09:0000000:191950
 Вид назначения: С/Х

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Категория земель, вид разрешенного использования

Инициалы заявителя: _____
 Дата: 01.06.2018 г. Регион: Московская область
 МАРШУК ИРИНА ЮРЬЕВНА Инициатор: БОЛОКШИНА АНЖЕЛА
 Кадастровый номер: 50:09:0000000:191950 Вид назначения: С/Х

Полное наименование объекта недвижимости: Земельный участок № 50:09:0000000:191950

Сведения об объекте недвижимости:

№	Площадь (кв. м)	Сведения об объекте недвижимости
1	764105	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50:09:0000000:191950, кадастровая стоимость - 10000000 руб., дата кадастровой оценки - 01.01.2018 г.
2	1010	Объект недвижимости, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50:09:0000000:191950/001/001/001, кадастровая стоимость - 10000000 руб., дата кадастровой оценки - 01.01.2018 г.
3	4886	Объект недвижимости, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения», кадастровый номер - 50:09:0000000:191950/001/001/002, кадастровая стоимость - 10000000 руб., дата кадастровой оценки - 01.01.2018 г.

Государственный регистрационный номер: 50:09:0000000:191950
 Вид назначения: С/Х

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
находящемся в залоге, на дату оценки

Лист № 1.2

Изначальный участок		Лист № 1.1		Лист № 1.2		
Дата: 10.10.2018	Регистратор: И.А. Воронина	Дата: 10.10.2018	Регистратор: И.А. Воронина	Дата: 10.10.2018	Регистратор: И.А. Воронина	
Идентификационный номер: 50:09:0000000:191950		Идентификационный номер: 50:09:0000000:191950		Идентификационный номер: 50:09:0000000:191950		
Сведения об объекте недвижимости: 1/1 Земельный участок						
Сведения об оценке: № 108/20						
№ п/п	Площадь, кв. м			Средняя рыночная стоимость, руб.	Средняя рыночная стоимость, руб./кв. м	Условные обозначения
	X	Y	Z			
1	240412,89	256367,24		240412,89	240412,89	Земельный участок
2	209734,23	239500,74		209734,23	209734,23	Земельный участок
3	833783,23	2785625,26		833783,23	833783,23	Земельный участок
4	552794,21	247770,18		552794,21	552794,21	Земельный участок
5	313786,83	238170,48		313786,83	313786,83	Земельный участок
6	209734,21	240734,21		209734,21	209734,21	Земельный участок
7	313786,83	278170,35		313786,83	313786,83	Земельный участок
8	309525,26	209734,21		309525,26	309525,26	Земельный участок
9	240412,89	240412,89		240412,89	240412,89	Земельный участок
10	240412,89	240412,89		240412,89	240412,89	Земельный участок
Итого: 1240721,61 кв. м						
Средняя рыночная стоимость участка на дату оценки: 240412,89 руб./кв. м						
Средняя рыночная стоимость участка на дату оценки: 240412,89 руб./кв. м						

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
находящемся в залоге, на дату оценки

Лист № 2.2

Изначальный участок		Лист № 2.1		Лист № 2.2		
Дата: 10.10.2018	Регистратор: И.А. Воронина	Дата: 10.10.2018	Регистратор: И.А. Воронина	Дата: 10.10.2018	Регистратор: И.А. Воронина	
Идентификационный номер: 50:09:0000000:191950		Идентификационный номер: 50:09:0000000:191950		Идентификационный номер: 50:09:0000000:191950		
Сведения об объекте недвижимости: 1/1 Земельный участок						
Сведения об оценке: № 108/20						
№ п/п	Площадь, кв. м			Средняя рыночная стоимость, руб.	Средняя рыночная стоимость, руб./кв. м	Условные обозначения
	X	Y	Z			
1	240412,89	256367,24		240412,89	240412,89	Земельный участок
2	209734,23	239500,74		209734,23	209734,23	Земельный участок
3	833783,23	2785625,26		833783,23	833783,23	Земельный участок
4	552794,21	247770,18		552794,21	552794,21	Земельный участок
5	313786,83	238170,48		313786,83	313786,83	Земельный участок
6	209734,21	240734,21		209734,21	209734,21	Земельный участок
7	313786,83	278170,35		313786,83	313786,83	Земельный участок
8	309525,26	209734,21		309525,26	309525,26	Земельный участок
9	240412,89	240412,89		240412,89	240412,89	Земельный участок
10	240412,89	240412,89		240412,89	240412,89	Земельный участок
Итого: 1240721,61 кв. м						
Средняя рыночная стоимость участка на дату оценки: 240412,89 руб./кв. м						
Средняя рыночная стоимость участка на дату оценки: 240412,89 руб./кв. м						

Форм 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о правах, иных вещных интересах

Земельный участок		Земельный участок		Земельный участок	
№ участка	Решение № 4.2.1	№ участка	Решение № 4.2.2	№ участка	Решение № 4.2.3
50:09:0000000:191950		50:09:0000000:191950		50:09:0000000:191950	
Вид права	Земельный участок	Вид права	Земельный участок	Вид права	Земельный участок
№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950
Решение	№ 4.2.1	Решение	№ 4.2.2	Решение	№ 4.2.3
Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок
№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950
Решение	№ 4.2.1	Решение	№ 4.2.2	Решение	№ 4.2.3
Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок
№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950
Решение	№ 4.2.1	Решение	№ 4.2.2	Решение	№ 4.2.3
Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019

Форм 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о правах, иных вещных интересах

Земельный участок		Земельный участок		Земельный участок	
№ участка	Решение № 4.2.1	№ участка	Решение № 4.2.2	№ участка	Решение № 4.2.3
50:09:0000000:191950		50:09:0000000:191950		50:09:0000000:191950	
Вид права	Земельный участок	Вид права	Земельный участок	Вид права	Земельный участок
№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950
Решение	№ 4.2.1	Решение	№ 4.2.2	Решение	№ 4.2.3
Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок
№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950
Решение	№ 4.2.1	Решение	№ 4.2.2	Решение	№ 4.2.3
Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок	Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок
№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950	№ участка	50:09:0000000:191950
Решение	№ 4.2.1	Решение	№ 4.2.2	Решение	№ 4.2.3
Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019	Дата вступления в силу	11.08.2019

Лист 4 из 4

Видом в Едином государственном реестре недвижимости объекта в земельном кадастре в части, не обремененной ипотекой недвижимости

Информационная справка об объекте недвижимости: № 50:09:000000:191950

Table with columns: Вид, Видовой классификация, Назначение, Описание, Характеристики, Состояние, Дата оценки.

Лист 4 из 4

Видом в Едином государственном реестре недвижимости объекта в земельном кадастре в части, не обремененной ипотекой недвижимости

Информационная справка об объекте недвижимости: № 50:09:000000:191950

Table with columns: Вид, Видовой классификация, Назначение, Описание, Характеристики, Состояние, Дата оценки.

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Форм 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о правах, иных вещных интересах

Земельный участок		Сведения об объекте недвижимости		Сведения о правах, иных вещных интересах	
№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка
50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950
1	2	3	4	5	6
247	50:09:0080000:191950:01	247	50:09:0080000:191950:01	247	50:09:0080000:191950:01
248	50:09:0080000:191950:02	248	50:09:0080000:191950:02	248	50:09:0080000:191950:02
249	50:09:0080000:191950:03	249	50:09:0080000:191950:03	249	50:09:0080000:191950:03
250	50:09:0080000:191950:04	250	50:09:0080000:191950:04	250	50:09:0080000:191950:04
251	50:09:0080000:191950:05	251	50:09:0080000:191950:05	251	50:09:0080000:191950:05
252	50:09:0080000:191950:06	252	50:09:0080000:191950:06	252	50:09:0080000:191950:06
253	50:09:0080000:191950:07	253	50:09:0080000:191950:07	253	50:09:0080000:191950:07
254	50:09:0080000:191950:08	254	50:09:0080000:191950:08	254	50:09:0080000:191950:08
255	50:09:0080000:191950:09	255	50:09:0080000:191950:09	255	50:09:0080000:191950:09

Форм 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о правах, иных вещных интересах

Земельный участок		Сведения об объекте недвижимости		Сведения о правах, иных вещных интересах	
№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка
50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950	50:09:0080000:191950
1	2	3	4	5	6
247	50:09:0080000:191950:01	247	50:09:0080000:191950:01	247	50:09:0080000:191950:01
248	50:09:0080000:191950:02	248	50:09:0080000:191950:02	248	50:09:0080000:191950:02
249	50:09:0080000:191950:03	249	50:09:0080000:191950:03	249	50:09:0080000:191950:03
250	50:09:0080000:191950:04	250	50:09:0080000:191950:04	250	50:09:0080000:191950:04
251	50:09:0080000:191950:05	251	50:09:0080000:191950:05	251	50:09:0080000:191950:05
252	50:09:0080000:191950:06	252	50:09:0080000:191950:06	252	50:09:0080000:191950:06
253	50:09:0080000:191950:07	253	50:09:0080000:191950:07	253	50:09:0080000:191950:07
254	50:09:0080000:191950:08	254	50:09:0080000:191950:08	254	50:09:0080000:191950:08
255	50:09:0080000:191950:09	255	50:09:0080000:191950:09	255	50:09:0080000:191950:09

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Рис. № 4.2

Выводы о Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости в Московской области и Московской области в Московской области

Классификация объектов		Средняя стоимость	Средняя стоимость
1. ИКТ.2010		1. ИКТ.2010	
ИКТ.2010		ИКТ.2010	
1	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
2	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
3	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
4	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
5	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
6	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
7	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
8	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
9	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
10	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
11	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
12	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
13	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
14	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
15	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
16	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
17	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
18	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
19	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
20	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
Итого объектов по виду разрешенного использования		Итого объектов по виду разрешенного использования	
Итого объектов по виду разрешенного использования		Итого объектов по виду разрешенного использования	
Итого объектов по виду разрешенного использования		Итого объектов по виду разрешенного использования	

Рис. № 4.2

Выводы о Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости в Московской области и Московской области в Московской области

Классификация объектов		Средняя стоимость	Средняя стоимость
1. ИКТ.2010		1. ИКТ.2010	
ИКТ.2010		ИКТ.2010	
1	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
2	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
3	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
4	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
5	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
6	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
7	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
8	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
9	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
10	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
11	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
12	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
13	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
14	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
15	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
16	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
17	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
18	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
19	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
20	ИКТ.2010	ИКТ.2010	ИКТ.2010
Итого объектов по виду разрешенного использования		Итого объектов по виду разрешенного использования	
Итого объектов по виду разрешенного использования		Итого объектов по виду разрешенного использования	
Итого объектов по виду разрешенного использования		Итого объектов по виду разрешенного использования	

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Форм 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С/Земельный участок, вид назначения: сельское хозяйство

Информация об объекте		Дата публикации выписки		Дата вступления в силу	
№ документа	Дата публикации	№ документа	Дата вступления в силу	№ документа	Дата вступления в силу
50:09:0000000:191950	01.04.2019	50:09:0000000:191950	01.04.2019	50:09:0000000:191950	01.04.2019

Вид информации	Средние значения			Единица измерения
	1	2	3	
110	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
111	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
112	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
113	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
114	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
115	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
116	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
117	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
118	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
119	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
120	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
121	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
122	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
123	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
124	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
125	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
126	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м

Форм 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С/Земельный участок, вид назначения: сельское хозяйство

Информация об объекте		Дата публикации выписки		Дата вступления в силу	
№ документа	Дата публикации	№ документа	Дата вступления в силу	№ документа	Дата вступления в силу
50:09:0000000:191950	01.04.2019	50:09:0000000:191950	01.04.2019	50:09:0000000:191950	01.04.2019

Вид информации	Средние значения			Единица измерения
	1	2	3	
110	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
111	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
112	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
113	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
114	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
115	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
116	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
117	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
118	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
119	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
120	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
121	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
122	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
123	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
124	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
125	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м
126	50:09:0000000:191950:01	Земельный участок	Земельный участок	кв. м

Рисун 4.2

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости
 Категория земель, вид разрешенного использования

Объект недвижимости			
ИП: 50:09:0000000:191950		Земельный участок	
ИП: 50:09:0000000:191950		ИП: 50:09:0000000:191950	
ИП: 50:09:0000000:191950		ИП: 50:09:0000000:191950	
Средства измерения			
№	Код	Наименование	Единица измерения
1	1	площадь	кв. м
2	2	площадь	кв. м
3	3	площадь	кв. м
4	4	площадь	кв. м
5	5	площадь	кв. м
6	6	площадь	кв. м
7	7	площадь	кв. м
8	8	площадь	кв. м
9	9	площадь	кв. м
10	10	площадь	кв. м
Итого: 764,105 кв. м			

Рисун 4.2

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости
 Категория земель, вид разрешенного использования

Объект недвижимости			
ИП: 50:09:0000000:191950		Земельный участок	
ИП: 50:09:0000000:191950		ИП: 50:09:0000000:191950	
ИП: 50:09:0000000:191950		ИП: 50:09:0000000:191950	
Средства измерения			
№	Код	Наименование	Единица измерения
1	1	площадь	кв. м
2	2	площадь	кв. м
3	3	площадь	кв. м
4	4	площадь	кв. м
5	5	площадь	кв. м
6	6	площадь	кв. м
7	7	площадь	кв. м
8	8	площадь	кв. м
9	9	площадь	кв. м
10	10	площадь	кв. м
Итого: 764,105 кв. м			

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Форм № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
в Московской области, кадастровый номер

Информация об объекте			Идентификация	
№ п/п	Код	Наименование	Идентификационный номер	Идентификация
1	1	Объект недвижимости	50:09:0000000:191950	Земельный участок
2	2	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
3	3	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
4	4	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
5	5	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
6	6	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
7	7	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
8	8	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
9	9	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
10	10	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
11	11	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
12	12	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
13	13	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
14	14	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
15	15	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
16	16	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
17	17	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
18	18	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок

Форм № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
в Московской области, кадастровый номер

Информация об объекте			Идентификация	
№ п/п	Код	Наименование	Идентификационный номер	Идентификация
1	1	Объект недвижимости	50:09:0000000:191950	Земельный участок
2	2	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
3	3	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
4	4	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
5	5	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
6	6	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
7	7	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
8	8	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
9	9	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
10	10	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
11	11	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
12	12	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
13	13	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
14	14	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
15	15	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
16	16	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
17	17	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок
18	18	Земельный участок	50:09:0000000:191950	Земельный участок

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Форм 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Земельный участок, кадастровый номер 50:09:0000000:191950

Земельный участок		Земельный участок	
№ кадастрового листа	№ кадастрового листа	№ кадастрового листа	№ кадастрового листа
50:09:0000000:191950/01	50:09:0000000:191950/02	50:09:0000000:191950/03	50:09:0000000:191950/04
50:09:0000000:191950/05	50:09:0000000:191950/06	50:09:0000000:191950/07	50:09:0000000:191950/08
50:09:0000000:191950/09	50:09:0000000:191950/10	50:09:0000000:191950/11	50:09:0000000:191950/12
50:09:0000000:191950/13	50:09:0000000:191950/14	50:09:0000000:191950/15	50:09:0000000:191950/16
50:09:0000000:191950/17	50:09:0000000:191950/18	50:09:0000000:191950/19	50:09:0000000:191950/20
50:09:0000000:191950/21	50:09:0000000:191950/22	50:09:0000000:191950/23	50:09:0000000:191950/24
50:09:0000000:191950/25	50:09:0000000:191950/26	50:09:0000000:191950/27	50:09:0000000:191950/28
50:09:0000000:191950/29	50:09:0000000:191950/30	50:09:0000000:191950/31	50:09:0000000:191950/32
50:09:0000000:191950/33	50:09:0000000:191950/34	50:09:0000000:191950/35	50:09:0000000:191950/36
50:09:0000000:191950/37	50:09:0000000:191950/38	50:09:0000000:191950/39	50:09:0000000:191950/40
50:09:0000000:191950/41	50:09:0000000:191950/42	50:09:0000000:191950/43	50:09:0000000:191950/44
50:09:0000000:191950/45	50:09:0000000:191950/46	50:09:0000000:191950/47	50:09:0000000:191950/48
50:09:0000000:191950/49	50:09:0000000:191950/50	50:09:0000000:191950/51	50:09:0000000:191950/52
50:09:0000000:191950/53	50:09:0000000:191950/54	50:09:0000000:191950/55	50:09:0000000:191950/56
50:09:0000000:191950/57	50:09:0000000:191950/58	50:09:0000000:191950/59	50:09:0000000:191950/60
50:09:0000000:191950/61	50:09:0000000:191950/62	50:09:0000000:191950/63	50:09:0000000:191950/64
50:09:0000000:191950/65	50:09:0000000:191950/66	50:09:0000000:191950/67	50:09:0000000:191950/68
50:09:0000000:191950/69	50:09:0000000:191950/70	50:09:0000000:191950/71	50:09:0000000:191950/72
50:09:0000000:191950/73	50:09:0000000:191950/74	50:09:0000000:191950/75	50:09:0000000:191950/76
50:09:0000000:191950/77	50:09:0000000:191950/78	50:09:0000000:191950/79	50:09:0000000:191950/80
50:09:0000000:191950/81	50:09:0000000:191950/82	50:09:0000000:191950/83	50:09:0000000:191950/84
50:09:0000000:191950/85	50:09:0000000:191950/86	50:09:0000000:191950/87	50:09:0000000:191950/88
50:09:0000000:191950/89	50:09:0000000:191950/90	50:09:0000000:191950/91	50:09:0000000:191950/92
50:09:0000000:191950/93	50:09:0000000:191950/94	50:09:0000000:191950/95	50:09:0000000:191950/96
50:09:0000000:191950/97	50:09:0000000:191950/98	50:09:0000000:191950/99	50:09:0000000:191950/100

Форм 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Земельный участок, кадастровый номер 50:09:0000000:191950

Земельный участок		Земельный участок	
№ кадастрового листа	№ кадастрового листа	№ кадастрового листа	№ кадастрового листа
50:09:0000000:191950/01	50:09:0000000:191950/02	50:09:0000000:191950/03	50:09:0000000:191950/04
50:09:0000000:191950/05	50:09:0000000:191950/06	50:09:0000000:191950/07	50:09:0000000:191950/08
50:09:0000000:191950/09	50:09:0000000:191950/10	50:09:0000000:191950/11	50:09:0000000:191950/12
50:09:0000000:191950/13	50:09:0000000:191950/14	50:09:0000000:191950/15	50:09:0000000:191950/16
50:09:0000000:191950/17	50:09:0000000:191950/18	50:09:0000000:191950/19	50:09:0000000:191950/20
50:09:0000000:191950/21	50:09:0000000:191950/22	50:09:0000000:191950/23	50:09:0000000:191950/24
50:09:0000000:191950/25	50:09:0000000:191950/26	50:09:0000000:191950/27	50:09:0000000:191950/28
50:09:0000000:191950/29	50:09:0000000:191950/30	50:09:0000000:191950/31	50:09:0000000:191950/32
50:09:0000000:191950/33	50:09:0000000:191950/34	50:09:0000000:191950/35	50:09:0000000:191950/36
50:09:0000000:191950/37	50:09:0000000:191950/38	50:09:0000000:191950/39	50:09:0000000:191950/40
50:09:0000000:191950/41	50:09:0000000:191950/42	50:09:0000000:191950/43	50:09:0000000:191950/44
50:09:0000000:191950/45	50:09:0000000:191950/46	50:09:0000000:191950/47	50:09:0000000:191950/48
50:09:0000000:191950/49	50:09:0000000:191950/50	50:09:0000000:191950/51	50:09:0000000:191950/52
50:09:0000000:191950/53	50:09:0000000:191950/54	50:09:0000000:191950/55	50:09:0000000:191950/56
50:09:0000000:191950/57	50:09:0000000:191950/58	50:09:0000000:191950/59	50:09:0000000:191950/60
50:09:0000000:191950/61	50:09:0000000:191950/62	50:09:0000000:191950/63	50:09:0000000:191950/64
50:09:0000000:191950/65	50:09:0000000:191950/66	50:09:0000000:191950/67	50:09:0000000:191950/68
50:09:0000000:191950/69	50:09:0000000:191950/70	50:09:0000000:191950/71	50:09:0000000:191950/72
50:09:0000000:191950/73	50:09:0000000:191950/74	50:09:0000000:191950/75	50:09:0000000:191950/76
50:09:0000000:191950/77	50:09:0000000:191950/78	50:09:0000000:191950/79	50:09:0000000:191950/80
50:09:0000000:191950/81	50:09:0000000:191950/82	50:09:0000000:191950/83	50:09:0000000:191950/84
50:09:0000000:191950/85	50:09:0000000:191950/86	50:09:0000000:191950/87	50:09:0000000:191950/88
50:09:0000000:191950/89	50:09:0000000:191950/90	50:09:0000000:191950/91	50:09:0000000:191950/92
50:09:0000000:191950/93	50:09:0000000:191950/94	50:09:0000000:191950/95	50:09:0000000:191950/96
50:09:0000000:191950/97	50:09:0000000:191950/98	50:09:0000000:191950/99	50:09:0000000:191950/100

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Форм 4.2

Вывод № 1 Оценка рыночной стоимости объекта в Москве
 в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ

Объект оценки		Цель оценки	Дата отчета																																																																					
Объект оценки: Земельный участок № 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001		Цель оценки: Продажа	29.07.2018																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№ п/п</th> <th rowspan="2">№ документа</th> <th rowspan="2">Дата документа</th> <th rowspan="2">Ссылка на документ</th> <th rowspan="2">Ссылка на документ</th> <th rowspan="2">Ссылка на документ</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>2017</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>2018</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3</td> <td>2019</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4</td> <td>2020</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>5</td> <td>2021</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>6</td> <td>2022</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>7</td> <td>2023</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>8</td> <td>2024</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>9</td> <td>2025</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>10</td> <td>2026</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001</td> </tr> </tbody> </table>				№ п/п	№ документа	Дата документа	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	1	2	3	1	1	2017	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	2	2	2018	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	3	3	2019	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	4	4	2020	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	5	5	2021	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	6	6	2022	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	7	7	2023	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	8	8	2024	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	9	9	2025	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	10	10	2026	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001
№ п/п	№ документа	Дата документа	Ссылка на документ							Ссылка на документ	Ссылка на документ																																																													
				1	2	3																																																																		
1	1	2017	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001																																																																			
2	2	2018	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001																																																																			
3	3	2019	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001																																																																			
4	4	2020	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001																																																																			
5	5	2021	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001																																																																			
6	6	2022	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001																																																																			
7	7	2023	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001																																																																			
8	8	2024	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001																																																																			
9	9	2025	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001																																																																			
10	10	2026	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001																																																																			
Вывод № 1: Оценка рыночной стоимости земельного участка составляет 1 234 567 890 руб.																																																																								

Форм 4.2

Вывод № 2 Оценка рыночной стоимости объекта в Москве
 в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ

Объект оценки		Цель оценки	Дата отчета																																																																					
Объект оценки: Земельный участок № 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001		Цель оценки: Продажа	29.07.2018																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№ п/п</th> <th rowspan="2">№ документа</th> <th rowspan="2">Дата документа</th> <th rowspan="2">Ссылка на документ</th> <th rowspan="2">Ссылка на документ</th> <th rowspan="2">Ссылка на документ</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>2017</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>2018</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3</td> <td>2019</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4</td> <td>2020</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>5</td> <td>2021</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>6</td> <td>2022</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>7</td> <td>2023</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>8</td> <td>2024</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>9</td> <td>2025</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>10</td> <td>2026</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001</td> <td>№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001</td> </tr> </tbody> </table>				№ п/п	№ документа	Дата документа	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ	1	2	3	1	1	2017	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	2	2	2018	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	3	3	2019	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	4	4	2020	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	5	5	2021	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	6	6	2022	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	7	7	2023	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	8	8	2024	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	9	9	2025	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	10	10	2026	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001
№ п/п	№ документа	Дата документа	Ссылка на документ							Ссылка на документ	Ссылка на документ																																																													
				1	2	3																																																																		
1	1	2017	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2017/001/001																																																																			
2	2	2018	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2018/001/001																																																																			
3	3	2019	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2019/001/001																																																																			
4	4	2020	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2020/001/001																																																																			
5	5	2021	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2021/001/001																																																																			
6	6	2022	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2022/001/001																																																																			
7	7	2023	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2023/001/001																																																																			
8	8	2024	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2024/001/001																																																																			
9	9	2025	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2025/001/001																																																																			
10	10	2026	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001	№ 50:09:000000:191950/01/001/2026/001/001																																																																			
Вывод № 2: Оценка рыночной стоимости земельного участка составляет 987 654 321 руб.																																																																								

Приложение 4.2

Выводы об уровне доходности рыночных сделок с объектом недвижимости в Московской области

Средняя доходность сделок с объектами недвижимости в Московской области за последние 3 года

Средняя доходность сделок с объектами недвижимости в Московской области за последние 3 года

Индикатор	Год	Средняя доходность, %	Средняя доходность, %	
1	2	3	4	
Оценочный коэффициент	118	2,40%	2,40%	2,40%
	119	2,40%	2,40%	2,40%
	120	2,40%	2,40%	2,40%
	121	2,40%	2,40%	2,40%
	122	2,40%	2,40%	2,40%
	123	2,40%	2,40%	2,40%
	124	2,40%	2,40%	2,40%
	125	2,40%	2,40%	2,40%
	126	2,40%	2,40%	2,40%
	127	2,40%	2,40%	2,40%
	128	2,40%	2,40%	2,40%
	129	2,40%	2,40%	2,40%

Средняя доходность сделок с объектами недвижимости в Московской области за последние 3 года

Индикатор	Год	Средняя доходность, %	Средняя доходность, %	
1	2	3	4	
Оценочный коэффициент	118	2,40%	2,40%	2,40%
	119	2,40%	2,40%	2,40%
	120	2,40%	2,40%	2,40%
	121	2,40%	2,40%	2,40%
	122	2,40%	2,40%	2,40%
	123	2,40%	2,40%	2,40%
	124	2,40%	2,40%	2,40%
	125	2,40%	2,40%	2,40%
	126	2,40%	2,40%	2,40%
	127	2,40%	2,40%	2,40%
	128	2,40%	2,40%	2,40%
	129	2,40%	2,40%	2,40%

Приложение 4.2

Выводы об уровне доходности рыночных сделок с объектом недвижимости в Московской области

Средняя доходность сделок с объектами недвижимости в Московской области за последние 3 года

Средняя доходность сделок с объектами недвижимости в Московской области за последние 3 года

Индикатор	Год	Средняя доходность, %	Средняя доходность, %	
1	2	3	4	
Оценочный коэффициент	118	2,40%	2,40%	2,40%
	119	2,40%	2,40%	2,40%
	120	2,40%	2,40%	2,40%
	121	2,40%	2,40%	2,40%
	122	2,40%	2,40%	2,40%
	123	2,40%	2,40%	2,40%
	124	2,40%	2,40%	2,40%
	125	2,40%	2,40%	2,40%
	126	2,40%	2,40%	2,40%
	127	2,40%	2,40%	2,40%
	128	2,40%	2,40%	2,40%
	129	2,40%	2,40%	2,40%

Средняя доходность сделок с объектами недвижимости в Московской области за последние 3 года

Индикатор	Год	Средняя доходность, %	Средняя доходность, %	
1	2	3	4	
Оценочный коэффициент	118	2,40%	2,40%	2,40%
	119	2,40%	2,40%	2,40%
	120	2,40%	2,40%	2,40%
	121	2,40%	2,40%	2,40%
	122	2,40%	2,40%	2,40%
	123	2,40%	2,40%	2,40%
	124	2,40%	2,40%	2,40%
	125	2,40%	2,40%	2,40%
	126	2,40%	2,40%	2,40%
	127	2,40%	2,40%	2,40%
	128	2,40%	2,40%	2,40%
	129	2,40%	2,40%	2,40%

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Рис. № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в Московской области, кадастровый номер 50:09:000000:191950, площадью 764 кв. м

Земельный участок				
Лист 2/3	Листов в листе	№ 4.2	Дата внесения изменений	10.06.2017 16:38:36
Кадастровый номер: 50:09:000000:191950				
Вид	Классификация	Описание	Судебный порядок признания сделки недействительной	Судебный порядок признания сделки недействительной
1	2	3	4	5
127	50:09:000000:191950:01	земельный участок	длина участка	1
128	50:09:000000:191950:02	земельный участок	длина участка	1
129	50:09:000000:191950:03	земельный участок	длина участка	1
130	50:09:000000:191950:04	земельный участок	длина участка	1
131	50:09:000000:191950:05	земельный участок	длина участка	1
132	50:09:000000:191950:06	земельный участок	длина участка	1
133	50:09:000000:191950:07	земельный участок	длина участка	1
134	50:09:000000:191950:08	земельный участок	длина участка	1
135	50:09:000000:191950:09	земельный участок	длина участка	1
136	50:09:000000:191950:10	земельный участок	длина участка	1
137	50:09:000000:191950:11	земельный участок	длина участка	1
138	50:09:000000:191950:12	земельный участок	длина участка	1
139	50:09:000000:191950:13	земельный участок	длина участка	1
140	50:09:000000:191950:14	земельный участок	длина участка	1
141	50:09:000000:191950:15	земельный участок	длина участка	1
142	50:09:000000:191950:16	земельный участок	длина участка	1
143	50:09:000000:191950:17	земельный участок	длина участка	1
144	50:09:000000:191950:18	земельный участок	длина участка	1
145	50:09:000000:191950:19	земельный участок	длина участка	1
146	50:09:000000:191950:20	земельный участок	длина участка	1

Рис. № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в Московской области, кадастровый номер 50:09:000000:191950, площадью 764 кв. м

Земельный участок				
Лист 2/3	Листов в листе	№ 4.2	Дата внесения изменений	10.06.2017 16:38:36
Кадастровый номер: 50:09:000000:191950				
Вид	Классификация	Описание	Судебный порядок признания сделки недействительной	Судебный порядок признания сделки недействительной
1	2	3	4	5
344	50:09:000000:191950:01	земельный участок	длина участка	1
345	50:09:000000:191950:02	земельный участок	длина участка	1
346	50:09:000000:191950:03	земельный участок	длина участка	1
347	50:09:000000:191950:04	земельный участок	длина участка	1
348	50:09:000000:191950:05	земельный участок	длина участка	1
349	50:09:000000:191950:06	земельный участок	длина участка	1
350	50:09:000000:191950:07	земельный участок	длина участка	1
351	50:09:000000:191950:08	земельный участок	длина участка	1
352	50:09:000000:191950:09	земельный участок	длина участка	1
353	50:09:000000:191950:10	земельный участок	длина участка	1
354	50:09:000000:191950:11	земельный участок	длина участка	1
355	50:09:000000:191950:12	земельный участок	длина участка	1
356	50:09:000000:191950:13	земельный участок	длина участка	1
357	50:09:000000:191950:14	земельный участок	длина участка	1
358	50:09:000000:191950:15	земельный участок	длина участка	1

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:191950 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

Форм 4.2

Видовой Бюджетный государственный реестр объектов недвижимости Московской области

Table with columns: Видовой реестр, Код, Категория, Назначение, Форма собственности, Средняя стоимость на кв. метр, etc. Includes sub-tables for 'Средняя стоимость на кв. метр' and 'Средняя стоимость на кв. метр'.

Форм 4.2

Видовой Бюджетный государственный реестр объектов недвижимости Московской области

Table with columns: Видовой реестр, Код, Категория, Назначение, Форма собственности, Средняя стоимость на кв. метр, etc. Includes sub-tables for 'Средняя стоимость на кв. метр' and 'Средняя стоимость на кв. метр'.

Форм № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Земельный участок, кадастровый номер 50:09:0000000:19150

Земельный участок		Земельный участок		Земельный участок	
Кадастровый номер: 50:09:0000000:19150		Кадастровый номер: 50:09:0000000:19150		Кадастровый номер: 50:09:0000000:19150	
Площадь: 764 105 кв. м		Площадь: 764 105 кв. м		Площадь: 764 105 кв. м	
Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения		Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения		Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	
Дата кадастрового учета: 11.11.2019		Дата кадастрового учета: 11.11.2019		Дата кадастрового учета: 11.11.2019	
Идентификационный номер: 01/001/2019/001/001		Идентификационный номер: 01/001/2019/001/001		Идентификационный номер: 01/001/2019/001/001	
Средняя кадастровая стоимость на дату проведения кадастрового учета: 11 111 191 руб.		Средняя кадастровая стоимость на дату проведения кадастрового учета: 11 111 191 руб.		Средняя кадастровая стоимость на дату проведения кадастрового учета: 11 111 191 руб.	

Форм № 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Земельный участок, кадастровый номер 50:09:0000000:19150

Земельный участок		Земельный участок		Земельный участок	
Кадастровый номер: 50:09:0000000:19150		Кадастровый номер: 50:09:0000000:19150		Кадастровый номер: 50:09:0000000:19150	
Площадь: 764 105 кв. м		Площадь: 764 105 кв. м		Площадь: 764 105 кв. м	
Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения		Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения		Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	
Дата кадастрового учета: 11.11.2019		Дата кадастрового учета: 11.11.2019		Дата кадастрового учета: 11.11.2019	
Идентификационный номер: 01/001/2019/001/001		Идентификационный номер: 01/001/2019/001/001		Идентификационный номер: 01/001/2019/001/001	
Средняя кадастровая стоимость на дату проведения кадастрового учета: 11 111 191 руб.		Средняя кадастровая стоимость на дату проведения кадастрового учета: 11 111 191 руб.		Средняя кадастровая стоимость на дату проведения кадастрового учета: 11 111 191 руб.	

Отчет об оценке №108/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:19150 площадью 764 105 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе дер. Болкашино

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР

Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0000000:191950



Вид земельного участка



Вид земельного участка



Вид земельного участка



Вид земельного участка