



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

/ Н.П. Ивашкова /

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 105/21

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

24.01.2021 г.

Дата составления отчета:

24.01.2021 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2021



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 № 21/20 от 25.12.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 24 января 2021 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 –

37 403 600 (Тридцать семь миллионов четыреста три тысячи шестьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	5 593,47	8 955 100
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	1 142,21	2 107 400
3.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	2 078,05	3 913 000
4.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 372,65	5 453 600
5.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	280,00	3 962 600

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
6.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	187,64	2 761 700
7.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	121,93	1 794 600
8.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	65,52	936 500
9.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	196,54	2 976 200
10.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	300,00	4 542 900
	Итого			13 338	37 403 600

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	8
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	8
2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	8
2.7. ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	13
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	16
3.1. ДОПУЩЕНИЯ	16
3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	17
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	18
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	18
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	19
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	20
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	21
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	21
6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	21
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	23
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	45
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	45
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	53
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	55
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	61
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	63
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	64
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	66
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	67
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	75
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	89
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	89
10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	93
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	93

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР.....	189
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	197

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

Копия Задания на оценку, подписанная Заказчиком и Исполнителем, содержится в Приложении 6 к настоящему Отчету.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. приложение 1 к заданию на оценку)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельные участки (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. приложение 1 к заданию на оценку) Выписки из ЕГРН от 30.11.2018г. и 24.11.2018 г.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
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 чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

	или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
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	24.01.2021 г.
Период проведения работ	25.12.2020 г. – 24.01.2021 г.
Осмотр объекта	Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. Представленные в отчёты фотоматериалы отражают состояние объекта по состоянию на январь 2021 года и служат для облегчения визуального восприятия. По информации от заказчика изменений по количественным и качественным характеристикам на дату оценки не было.
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.

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 России № 298 от 20 мая 2015 года.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 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 Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 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
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 устаревания

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»

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и 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 № 21/20 от 25.12.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ЗПИФ «Земельные ресурсы», принят следующий вид стоимости – рыночная (справедливая) стоимость, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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. № 217 н.

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

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. Оцениваемые права (требование) считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным 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. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 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. По данным заказчика состояние объекта оценки не изменилось на дату оценки.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Данные по рынку, сделки и предложения до сложившейся ситуацией с пандемией представлены в отчете и могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
7. 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.
8. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
9. 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.
10. 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	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страхование акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 2000SB4003881 страхования ответственности оценщика от 27.09.2020 г., период страхования: с 28.09.2020 г. по 27.09.2021 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

	<p>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	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87, Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
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.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 21/20 от 25.12.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 105/21, дата составления 24.01.2021 г.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области	Не применялся	37 403 600	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки¹, составляет:

37 403 600 (Тридцать семь миллионов четыреста три тысячи шестьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	5 593,47	8 955 100

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.

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	1 142,21	2 107 400
3.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	2 078,05	3 913 000
4.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 372,65	5 453 600
5.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	280,00	3 962 600
6.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	187,64	2 761 700
7.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	121,93	1 794 600
8.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	65,52	936 500
9.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	196,54	2 976 200
10.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	300,00	4 542 900
	Итого			13 338	37 403 600

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. 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. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться в условиях пандемии. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Домарева К.О.



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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Документ	Серия, номер	Дата выдачи документа
1.	50:08:0070265:42	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224028155	30.11.2018г.
2.	50:08:0080314:19	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224025452	30.11.2018г.
3.	50:08:0080327:54	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224296052	30.11.2018г.
4.	50:08:0090341:68	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224024395	30.11.2018г.
5.	50:09:0060126:0010	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219040412	24.11.2018
6.	50:09:0060433:14	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039179	24.11.2018
7.	50:09:0060433:15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039542	24.11.2018
8.	50:09:0060433:25	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219038618	24.11.2018
9.	50:09:0060510:30	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219040327	24.11.2018
10.	50:09:0060812:0010	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039829	24.11.2018

7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельные участки (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области.

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

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объектов	Московская область, р-н Истринский
Направление	Северо-Западное
Площадь земельных участков, кв.м	От 114 221 до 559 347
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участков	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское шоссе
Расстояние от МКАД, км	59-76 (информация по удалении от МКАД определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps))
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Нет
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Характеристика	Показатель
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-2 Общая характеристика земельных участков расположенных в Солнечногорском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объектов	Московская область, р-н Солнечногорский
Направление	Северо-Западное
Площадь земельных участков, кв.м	От 6 552 до 30 000
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участков	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Пятницкое шоссе/Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	16-37 (информация по удалении от МКАД определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps))
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Нет
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-3 Перечень оцениваемых объектов



№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	3 568 633,86
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	728 729,98
3.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	1 325 795,9
4.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	2 151 750,7
5.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	293 160

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
6.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	66 424,56
7.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	43 163,22
8.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	37 739,52
9.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	131 485,26
10.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	123 900

Источник: На основании данных полученных от заказчика


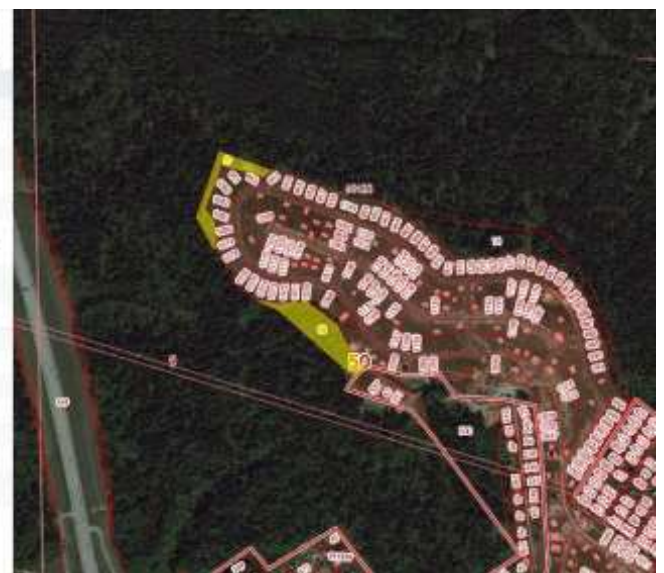

Таблица 7.2-4 Расположение земельных участков на публичной кадастровой карте

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника																																		
1.	50:08:0070265:42	<div data-bbox="499 219 847 842"> <p>50:08:0070265:42 Обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Солнечногорское</p> <p>План 30 ← План 40 →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:08:0070265:42</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:08:0070265</td> </tr> <tr> <td>Служб:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Солнечногорское</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>2 282 321,26 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>01.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о ИС:</td> <td>15.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата применения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>555 547 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>Ис документа:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table> </div> 	Информация	Значение	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:08:0070265:42	Кадастровый квартал:	50:08:0070265	Служб:	Ранее учтенный	Адрес:	Обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Солнечногорское	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	2 282 321,26 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2018	Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Уточненная площадь:	555 547 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	Ис документа:	Для сельскохозяйственного производства
Информация	Значение																																			
Тип:	Объект недвижимости																																			
Вид:	Земельный участок																																			
Кадастровый номер:	50:08:0070265:42																																			
Кадастровый квартал:	50:08:0070265																																			
Служб:	Ранее учтенный																																			
Адрес:	Обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Солнечногорское																																			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																			
Форма собственности:	-																																			
Кадастровая стоимость:	2 282 321,26 руб.																																			
Дата определения ИС:	01.01.2018																																			
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019																																			
Дата утверждения ИС:	-																																			
Дата применения ИС:	-																																			
Уточненная площадь:	555 547 кв. м																																			
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																			
Ис документа:	Для сельскохозяйственного производства																																			
2.	50:08:0080314:19	<div data-bbox="499 851 847 1489"> <p>50:08:0080314:19 Обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Солнечногорское</p> <p>План 30 ← План 40 →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:08:0080314:19</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:08:0080314</td> </tr> <tr> <td>Служб:</td> <td>Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Солнечногорское</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>719 728,88 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>01.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о ИС:</td> <td>15.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата применения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>114 221 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>Ис документа:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table> </div> 	Информация	Значение	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:08:0080314:19	Кадастровый квартал:	50:08:0080314	Служб:	Ранее учтенный	Адрес:	Обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Солнечногорское	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	719 728,88 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2018	Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Уточненная площадь:	114 221 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	Ис документа:	Для сельскохозяйственного производства
Информация	Значение																																			
Тип:	Объект недвижимости																																			
Вид:	Земельный участок																																			
Кадастровый номер:	50:08:0080314:19																																			
Кадастровый квартал:	50:08:0080314																																			
Служб:	Ранее учтенный																																			
Адрес:	Обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Солнечногорское																																			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																			
Форма собственности:	-																																			
Кадастровая стоимость:	719 728,88 руб.																																			
Дата определения ИС:	01.01.2018																																			
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019																																			
Дата утверждения ИС:	-																																			
Дата применения ИС:	-																																			
Уточненная площадь:	114 221 кв. м																																			
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																			
Ис документа:	Для сельскохозяйственного производства																																			


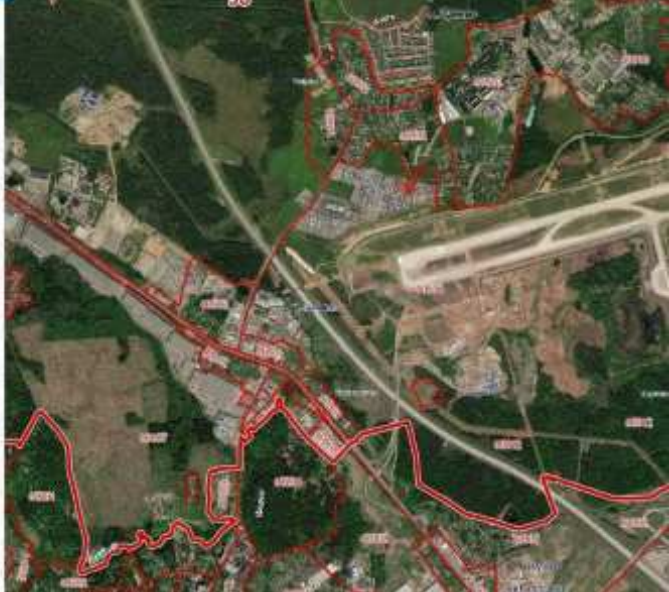
Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника																																		
3.	50:08:0080327:54	<div data-bbox="499 197 847 741"> <p>50:08:0080327:54 Общественный земельный участок, категория земель:</p> <p>План 30-08-0080327-54</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:08:0080327:54</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:08:0080327</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Лесной участок</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Обл. Московская, р-н Истринский, с/п. Административный округ: Истринский</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 328 795,8 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>04.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в ИС:</td> <td>14.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата прекращения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Учтенная площадь:</td> <td>207 800 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>на документе:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="858 197 1513 752"> </div>	Информация	Значение	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:08:0080327:54	Кадастровый квартал:	50:08:0080327	Статус:	Лесной участок	Адрес:	Обл. Московская, р-н Истринский, с/п. Административный округ: Истринский	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	1 328 795,8 руб.	Дата определения ИС:	04.01.2018	Дата внесения сведений в ИС:	14.01.2018	Дата утверждения ИС:	-	Дата прекращения ИС:	-	Учтенная площадь:	207 800 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	на документе:	Для сельскохозяйственного производства
Информация	Значение																																			
Тип:	Объект недвижимости																																			
Вид:	Земельный участок																																			
Кадастровый номер:	50:08:0080327:54																																			
Кадастровый квартал:	50:08:0080327																																			
Статус:	Лесной участок																																			
Адрес:	Обл. Московская, р-н Истринский, с/п. Административный округ: Истринский																																			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																			
Форма собственности:	-																																			
Кадастровая стоимость:	1 328 795,8 руб.																																			
Дата определения ИС:	04.01.2018																																			
Дата внесения сведений в ИС:	14.01.2018																																			
Дата утверждения ИС:	-																																			
Дата прекращения ИС:	-																																			
Учтенная площадь:	207 800 кв. м																																			
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																			
на документе:	Для сельскохозяйственного производства																																			
4.	50:08:0090341:68	<div data-bbox="499 775 847 1319"> <p>50:08:0090341:68 Общественный земельный участок, категория земель:</p> <p>План 30-08-0090341-68</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:08:0090341:68</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:08:0090341</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Лесной участок</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Обл. Московская, р-н Истринский, с/п. Административный округ: Истринский</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>2 281 795,7 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>05.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в ИС:</td> <td>05.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата прекращения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Учтенная площадь:</td> <td>337 265 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>на документе:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="858 775 1513 1323"> </div>	Информация	Значение	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:08:0090341:68	Кадастровый квартал:	50:08:0090341	Статус:	Лесной участок	Адрес:	Обл. Московская, р-н Истринский, с/п. Административный округ: Истринский	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	2 281 795,7 руб.	Дата определения ИС:	05.01.2018	Дата внесения сведений в ИС:	05.01.2018	Дата утверждения ИС:	-	Дата прекращения ИС:	-	Учтенная площадь:	337 265 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	на документе:	Для сельскохозяйственного производства
Информация	Значение																																			
Тип:	Объект недвижимости																																			
Вид:	Земельный участок																																			
Кадастровый номер:	50:08:0090341:68																																			
Кадастровый квартал:	50:08:0090341																																			
Статус:	Лесной участок																																			
Адрес:	Обл. Московская, р-н Истринский, с/п. Административный округ: Истринский																																			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																			
Форма собственности:	-																																			
Кадастровая стоимость:	2 281 795,7 руб.																																			
Дата определения ИС:	05.01.2018																																			
Дата внесения сведений в ИС:	05.01.2018																																			
Дата утверждения ИС:	-																																			
Дата прекращения ИС:	-																																			
Учтенная площадь:	337 265 кв. м																																			
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																			
на документе:	Для сельскохозяйственного производства																																			
5.	50:09:0060126:0010	<div data-bbox="499 1346 847 2011"> <p>Участки - 50:09:0060126:0010</p> <p>50:09:0060126:10 Общественный земельный участок, категория земель:</p> <p>План 50:09:0060126-10</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:09:0060126:10</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:09:0060126</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Лесной участок</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Пискаревское д. Рядом</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>285 100 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>05.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в ИС:</td> <td>28.11.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>27.11.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата прекращения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Учтенная площадь:</td> <td>28 000 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>на документе:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="858 1346 1513 2011"> <p>Без координат границ</p> </div>	Информация	Значение	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0060126:10	Кадастровый квартал:	50:09:0060126	Статус:	Лесной участок	Адрес:	Обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Пискаревское д. Рядом	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	285 100 руб.	Дата определения ИС:	05.01.2018	Дата внесения сведений в ИС:	28.11.2018	Дата утверждения ИС:	27.11.2018	Дата прекращения ИС:	-	Учтенная площадь:	28 000 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	на документе:	Для сельскохозяйственного производства
Информация	Значение																																			
Тип:	Объект недвижимости																																			
Вид:	Земельный участок																																			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:10																																			
Кадастровый квартал:	50:09:0060126																																			
Статус:	Лесной участок																																			
Адрес:	Обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Пискаревское д. Рядом																																			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																			
Форма собственности:	-																																			
Кадастровая стоимость:	285 100 руб.																																			
Дата определения ИС:	05.01.2018																																			
Дата внесения сведений в ИС:	28.11.2018																																			
Дата утверждения ИС:	27.11.2018																																			
Дата прекращения ИС:	-																																			
Учтенная площадь:	28 000 кв. м																																			
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																			
на документе:	Для сельскохозяйственного производства																																			

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
6.	50:09:0060433:14	<div data-bbox="499 192 810 768"> <p>50:09:0060433:14 Область Московской, с/п. Солнечногорский, с/п. Луковский, д. Солуны</p> <p>Тип: Участок недвижимости</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:14</p> <p>Кадастровый квартал: 50:09:0060433</p> <p>Статус: Земельный</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Луковский, д. Солуны</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Форма собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 90 424,38 руб.</p> <p>Дата определения КС: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 03.01.2018</p> <p>Дата утверждения КС: -</p> <p>Дата прекращения КС: -</p> <p>Учтенная площадь: 18 764 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного назначения</p> <p>Ис. документа: Для сельскохозяйственного производства</p> </div> 
7.	50:09:0060433:15	<div data-bbox="499 790 810 1350"> <p>50:09:0060433:15 Область Московская, с/п. Солнечногорский, с/п. Луковский, д. Солуны</p> <p>Тип: Участок недвижимости</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:15</p> <p>Кадастровый квартал: 50:09:0060433</p> <p>Статус: Земельный</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Луковский, д. Солуны</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Форма собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 43 382,22 руб.</p> <p>Дата определения КС: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 15.01.2018</p> <p>Дата утверждения КС: -</p> <p>Дата прекращения КС: -</p> <p>Учтенная площадь: 12 181 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного назначения</p> <p>Ис. документа: Для сельскохозяйственного производства</p> </div> 
8.	50:09:0060433:25	<div data-bbox="499 1373 810 1933"> <p>50:09:0060433:25 Область Московская, с/п. Солнечногорский, с/п. Луковский, д. Солуны</p> <p>Тип: Участок недвижимости</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:25</p> <p>Кадастровый квартал: 50:09:0060433</p> <p>Статус: Земельный</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Луковский, д. Солуны</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Форма собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 27 738,52 руб.</p> <p>Дата определения КС: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 15.01.2018</p> <p>Дата утверждения КС: -</p> <p>Дата прекращения КС: -</p> <p>Учтенная площадь: 9 750 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного назначения</p> <p>Ис. документа: Для сельскохозяйственного производства</p> </div> 

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника																																
9.	50:09:0060510:30	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>50:09:0060510:30 Обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Лукино, д. Дуброво</p> <p>План 00 м План 00 м</p> <p>Информация Зеленая</p> <table border="1"> <tr><td>Тип:</td><td>Объект недвижимости</td></tr> <tr><td>Вид:</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr><td>Кадастровый номер:</td><td>50:09:0060510:30</td></tr> <tr><td>Кадастровый квартал:</td><td>50:09:0060510</td></tr> <tr><td>Статус:</td><td>Учтеный</td></tr> <tr><td>Адрес:</td><td>обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Лукино, д. Дуброво</td></tr> <tr><td>Какие земли:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr> <tr><td>Форма собственности:</td><td>—</td></tr> <tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>121 483,20 руб.</td></tr> <tr><td>Дата определения КС:</td><td>28.11.2018</td></tr> <tr><td>Дата внесения сведений в КС:</td><td>22.04.2019</td></tr> <tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>—</td></tr> <tr><td>Дата прекращения КС:</td><td>—</td></tr> <tr><td>Условно-площадь:</td><td>19 654 кв. м</td></tr> <tr><td>Разрешенное использование:</td><td>Для сельскохозяйственного производства</td></tr> <tr><td>по документу:</td><td>Для сельскохозяйственного производства</td></tr> </table> </div> <div style="flex: 1;">  </div> </div>	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0060510:30	Кадастровый квартал:	50:09:0060510	Статус:	Учтеный	Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Лукино, д. Дуброво	Какие земли:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	—	Кадастровая стоимость:	121 483,20 руб.	Дата определения КС:	28.11.2018	Дата внесения сведений в КС:	22.04.2019	Дата утверждения КС:	—	Дата прекращения КС:	—	Условно-площадь:	19 654 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Тип:	Объект недвижимости																																	
Вид:	Земельный участок																																	
Кадастровый номер:	50:09:0060510:30																																	
Кадастровый квартал:	50:09:0060510																																	
Статус:	Учтеный																																	
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Лукино, д. Дуброво																																	
Какие земли:	Земли сельскохозяйственного назначения																																	
Форма собственности:	—																																	
Кадастровая стоимость:	121 483,20 руб.																																	
Дата определения КС:	28.11.2018																																	
Дата внесения сведений в КС:	22.04.2019																																	
Дата утверждения КС:	—																																	
Дата прекращения КС:	—																																	
Условно-площадь:	19 654 кв. м																																	
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																	
по документу:	Для сельскохозяйственного производства																																	
10.	50:09:0060812:0010	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>50:09:0060812:10 Обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Лукино, д. Дуброво</p> <p>План 00 м План 00 м</p> <p>Информация Зеленая</p> <table border="1"> <tr><td>Тип:</td><td>Объект недвижимости</td></tr> <tr><td>Вид:</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr><td>Кадастровый номер:</td><td>50:09:0060812:10</td></tr> <tr><td>Кадастровый квартал:</td><td>50:09:0060812</td></tr> <tr><td>Статус:</td><td>Ранее учтеный</td></tr> <tr><td>Адрес:</td><td>обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Лукино, д. Дуброво</td></tr> <tr><td>Какие земли:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr> <tr><td>Форма собственности:</td><td>—</td></tr> <tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>129 900 руб.</td></tr> <tr><td>Дата определения КС:</td><td>05.11.2018</td></tr> <tr><td>Дата внесения сведений в КС:</td><td>15.01.2019</td></tr> <tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>—</td></tr> <tr><td>Дата прекращения КС:</td><td>—</td></tr> <tr><td>Декларированная площадь:</td><td>20 000 кв. м</td></tr> <tr><td>Разрешенное использование:</td><td>Для сельскохозяйственного производства</td></tr> <tr><td>по документу:</td><td>Для сельскохозяйственного производства</td></tr> </table> </div> <div style="flex: 1;"> <p style="text-align: center;">Без координат границ</p>  </div> </div>	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0060812:10	Кадастровый квартал:	50:09:0060812	Статус:	Ранее учтеный	Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Лукино, д. Дуброво	Какие земли:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	—	Кадастровая стоимость:	129 900 руб.	Дата определения КС:	05.11.2018	Дата внесения сведений в КС:	15.01.2019	Дата утверждения КС:	—	Дата прекращения КС:	—	Декларированная площадь:	20 000 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Тип:	Объект недвижимости																																	
Вид:	Земельный участок																																	
Кадастровый номер:	50:09:0060812:10																																	
Кадастровый квартал:	50:09:0060812																																	
Статус:	Ранее учтеный																																	
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Лукино, д. Дуброво																																	
Какие земли:	Земли сельскохозяйственного назначения																																	
Форма собственности:	—																																	
Кадастровая стоимость:	129 900 руб.																																	
Дата определения КС:	05.11.2018																																	
Дата внесения сведений в КС:	15.01.2019																																	
Дата утверждения КС:	—																																	
Дата прекращения КС:	—																																	
Декларированная площадь:	20 000 кв. м																																	
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																	
по документу:	Для сельскохозяйственного производства																																	

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Таблица 7.2-5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Описание факторов и характеристик
1.	50:08:0070265:42	559 347	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево. Площадь пересечения: 64 323 кв.м (11,5%) 2. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ВЛ 35 кВ "Петровская Лышево II". Площадь пересечения: 32 814 кв.м (5,9%) 3. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч. Площадь пересечения: 64 328 кв.м (11,5%) 4. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ВЛ 35 кВ "Петровская-Лышево I". Площадь пересечения: 32 689 кв.м (5,8%) 5. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
2.	50:08:0080314:19	114 221	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ЦРП-1 фидер 5. Площадь пересечения: 5 555 кв.м (4,9%) 2. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:08:0080327:54	207 805	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево. Площадь пересечения: 455 кв.м (0,2%) 2. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч. Площадь пересечения: 454 кв.м (0,2%) 3. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:08:0090341:68	337 265	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ПС №683 фидер 6. Площадь пересечения: 4 466 кв.м (1,3%) 2. Придорожная полоса. Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-9 "Балтия" км 34+100 - км 91+480, км 88+460 - км 89+540, км 89+980 - км 91+480. Площадь пересечения: 25 523 кв.м (7,6%) 3. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:09:0060126:0010	28 000	Отсутствуют
	50:09:0060433:14	18 764	Отсутствуют
	50:09:0060433:15	12 193	Отсутствуют
	50:09:0060433:25	6 552	Отсутствуют
	50:09:0060510:30	19 654	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона магистрального газопровода-отвода к КРП-13. Площадь пересечения: 10 805 кв.м (55%)
	50:09:0060812:0010	30 000	Отсутствуют

Источник: <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/?tab=planning>

Справочно:**Водоохранные зоны**

Согласно Водному Кодексу РФ, а именно Статье 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы²:

Пункты 1, 2, 3, 10, 13, 15, 16, 16.1, 16.2, 17, 18:

«1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 № 244-ФЗ).

2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

3. За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта), а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от линии максимального прилива. При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной (в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 № 118-ФЗ, от 07.12.2011 № 417-ФЗ, от 13.07.2015 № 244-ФЗ).

10. Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

13. Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбоводное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ)

15. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ);

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 № 190-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ);

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ);

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств (п. 5 в ред. Федерального закона от 02.08.2019 № 294-ФЗ);

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов (п. 6 введен Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ);

² http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ);

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах") (п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ)

16. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду. (п. 5 введен Федеральным законом от 02.08.2019 № 294-ФЗ) (часть 16 в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ)

16.1. В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду (часть 16.1 введена Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ).

16.2. На территориях, расположенных в границах водоохранных зон и занятых защитными лесами, особо защитными участками лесов, наряду с ограничениями, установленными частью 15 настоящей статьи, действуют ограничения, предусмотренные установленными лесным законодательством правовым режимом защитных лесов, правовым режимом особо защитных участков лесов (часть 16.2 введена Федеральным законом от 27.12.2018 № 538-ФЗ).

17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

18. Установление границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе обозначение на местности посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 18 в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 № 118-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ)».

Охранная зона инженерных коммуникаций³

Охранные зоны коммуникаций определяют, на каком минимальном расстоянии от коммуникаций могут располагаться жилые и промышленные строения (объекты). Данные параметры устанавливаются в СН 245-71 “Санитарные нормы проектирования промышленных предприятий”, СН 461-74 “Нормы отвода земель для линий связи”, СН 467-74 “Нормы отвода земель для автомобильных дорог” и “Методических рекомендациях к производству проектно-изыскательских работ с учетом охранных зон коммуникаций и санитарно-защитных зон промобъектов”.

Охранная зона инженерных коммуникаций и сооружений – это часть территории вблизи (вдоль, вокруг) инженерных коммуникаций и сооружений, расположенных под землей. Границы данной территории определяются исходя из категории охраняемого объекта и в строгой соответствии с действующими нормативно-правовыми актами. В данной охраняемой зоне запрещается осуществлять любую деятельность без согласования с владельцем данных сооружений, а также с определенными органами, несущими контроль за данными подземными инженерными коммуникациями и сооружениями.

Охранные зоны (зоны с особыми условиями использования территорий) образуются в целях:

1. обеспечения безопасности собственников смежных землепользований и создания необходимых условий для эксплуатации вышеуказанных сооружений.
2. обеспечения условий охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и разрушения в результате хозяйственной и иной деятельности.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков не изымаются, но в их границах должен быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с описанными выше целями установления охранных зон.

Охранные зоны (зоны с особыми условиями использования территорий) устанавливаются на землях, непосредственно прилегающих (смежным) к объектам, в отношении которых установлены такие зоны (при этом сам объект, в отношении которого установлена данная зона, в состав зоны не входит).

Придорожные полосы⁴

Если границы земельного участка располагаются в придорожной полосе автомобильной дороги, то при начале разработки проектной документации необходимо согласовать размещение объекта капитального строительства с владельцем автомобильной дороги.

Согласование строительства (реконструкции) является обязательным в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В случае отсутствия письменного согласования размещения объекта придорожной полосе автомобильной дороги с владельцем автомобильной дороги, в выдаче разрешения на строительство будет отказано.

- Согласование строительства в придорожной полосе автомобильной дороги федерального значения предоставляется ФКУ «Центравтомагистраль», ФКУ Упрдор «Россия», ФКУ Упрдор «Москва — Нижний Новгород», ГК «Автодор» в зависимости от принадлежности автомобильной дороги.
- Согласование строительства в придорожной полосе автомобильной дороги регионального

³ <https://rkc56.ru/terms/?id=118>

⁴ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50%3A09%3A0060126%3A1153>

значения предоставляется ГБУ МО «Мосавтодор».

- Согласование строительства в придорожной полосе автомобильной дороги местного значения предоставляется Администрацией муниципального образования.

Перечень случаев, при которых получение согласования строительства в придорожной полосе автомобильной дороги не требуется:

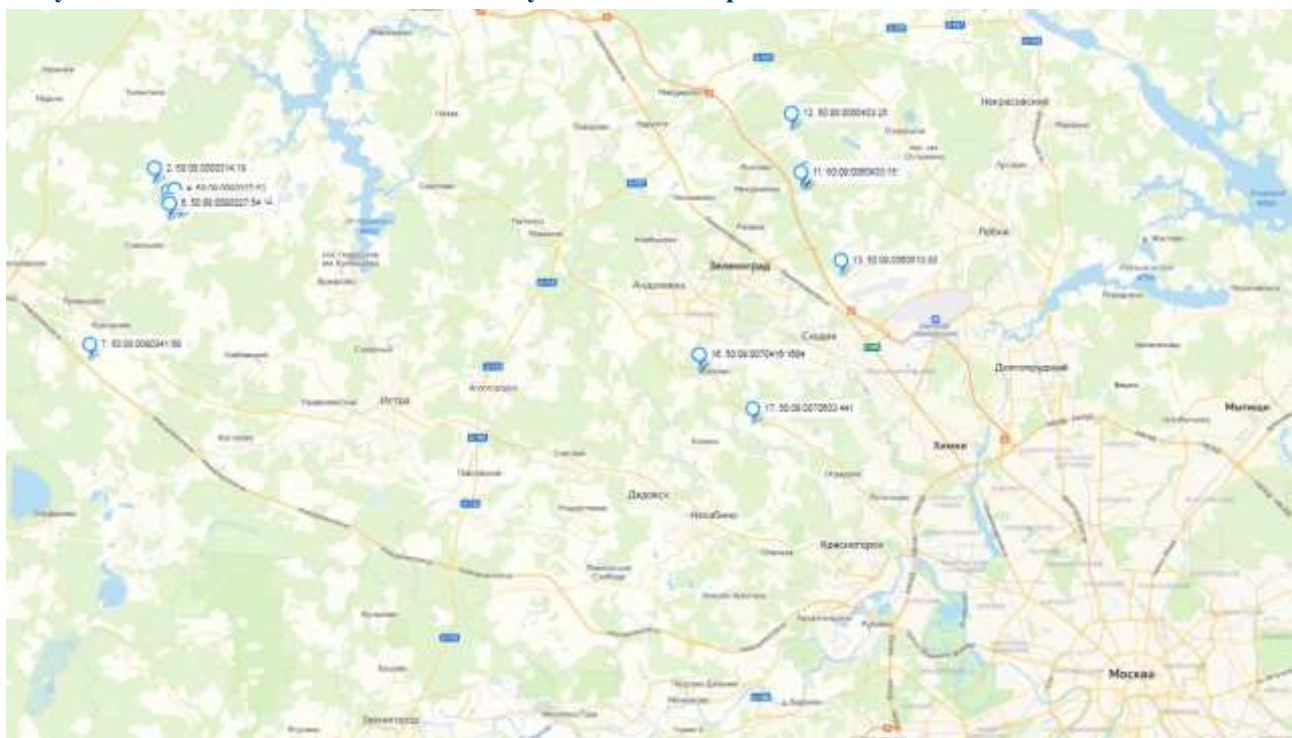
1. Автомобильная дорога на испрашиваемом участке расположена в границах населенных пунктов.
2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, планируется осуществить за границами придорожных полос автомобильной дороги.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Солнечногорского и Истринского районов Московской области в Северо-Западном направлении.

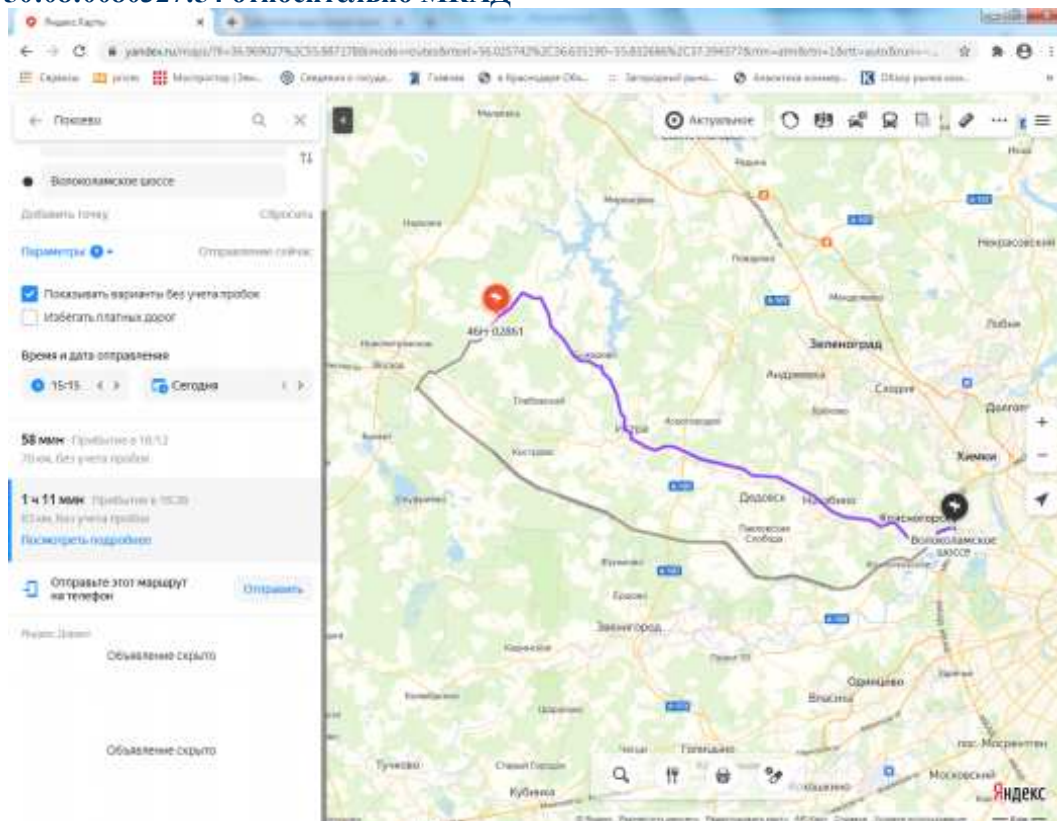
Далее приведено краткое описание данных районов.

Рисунок 7-1. Расположение земельных участков на карте



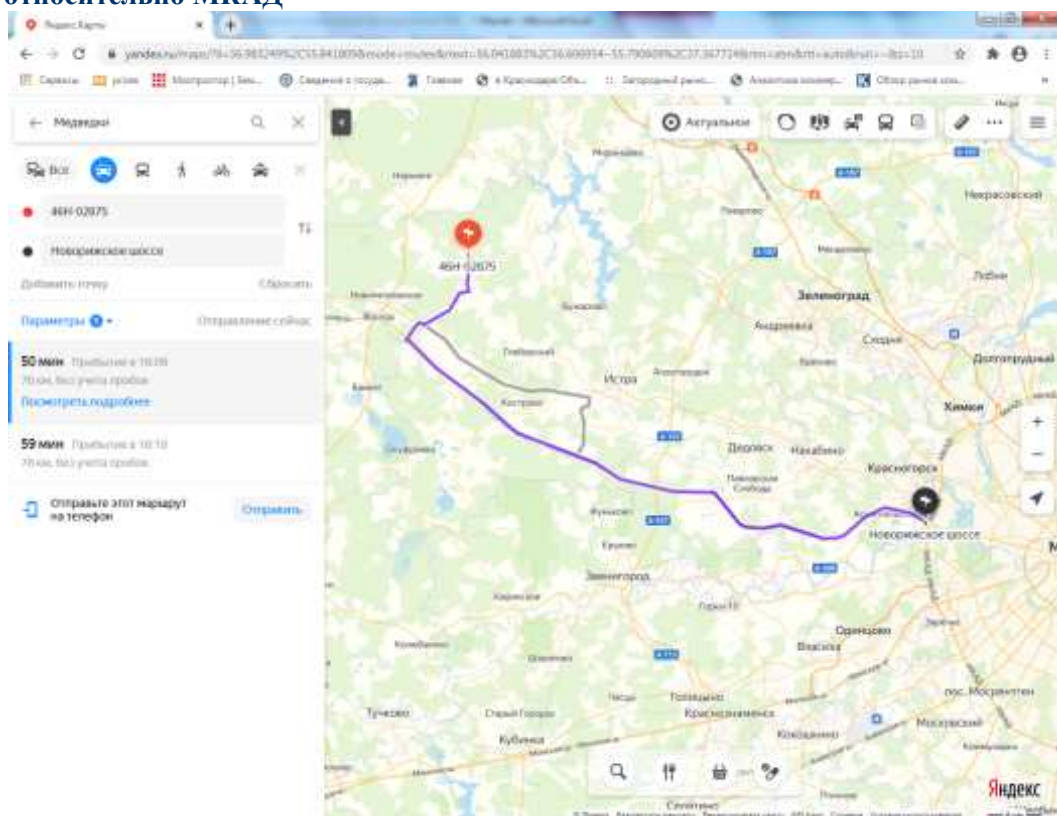
Источник: <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9f071d135d1b8b1629bb905e01cf96316251559a7ec4d6966c97316742bf9d4b&source=constructorLink>

Рисунок 7-2. Расположение земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0070265:42, 50:08:0080327:54 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты⁵ (<https://yandex.ru/maps>)

Рисунок 7-3. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:08:0080314:19 относительно МКАД

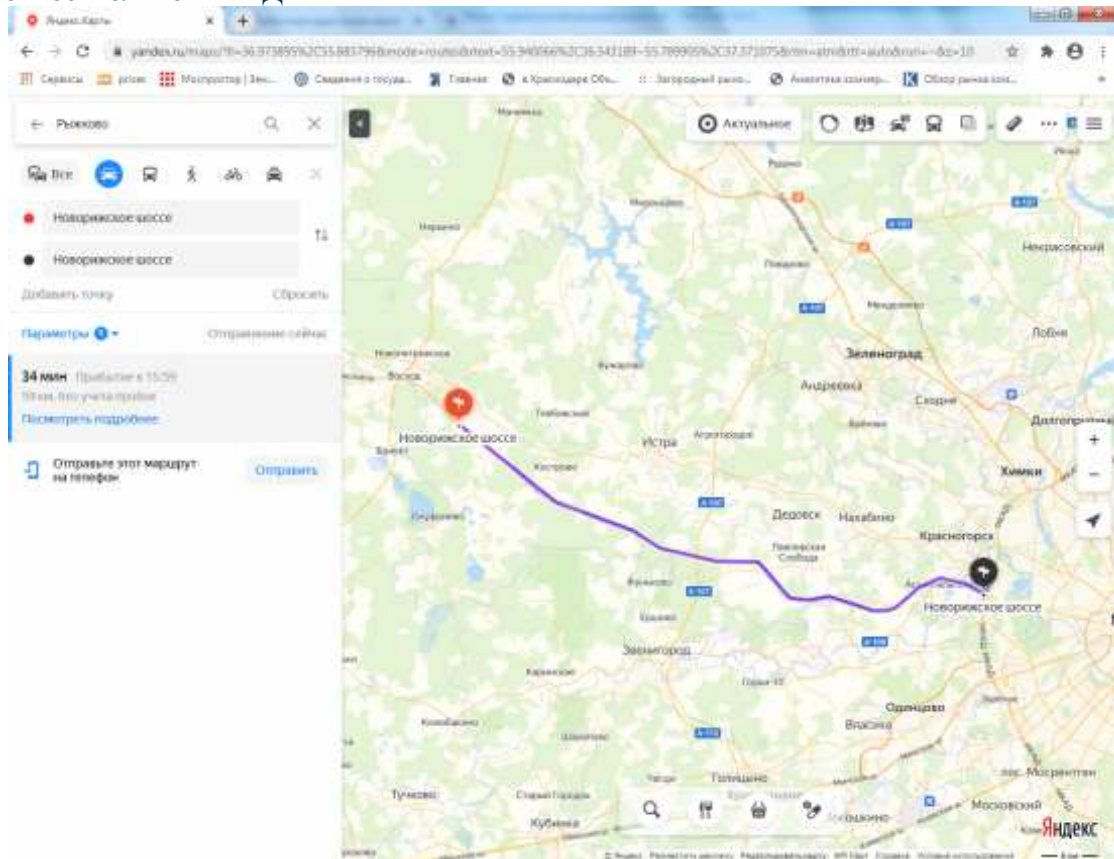


Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

⁵ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

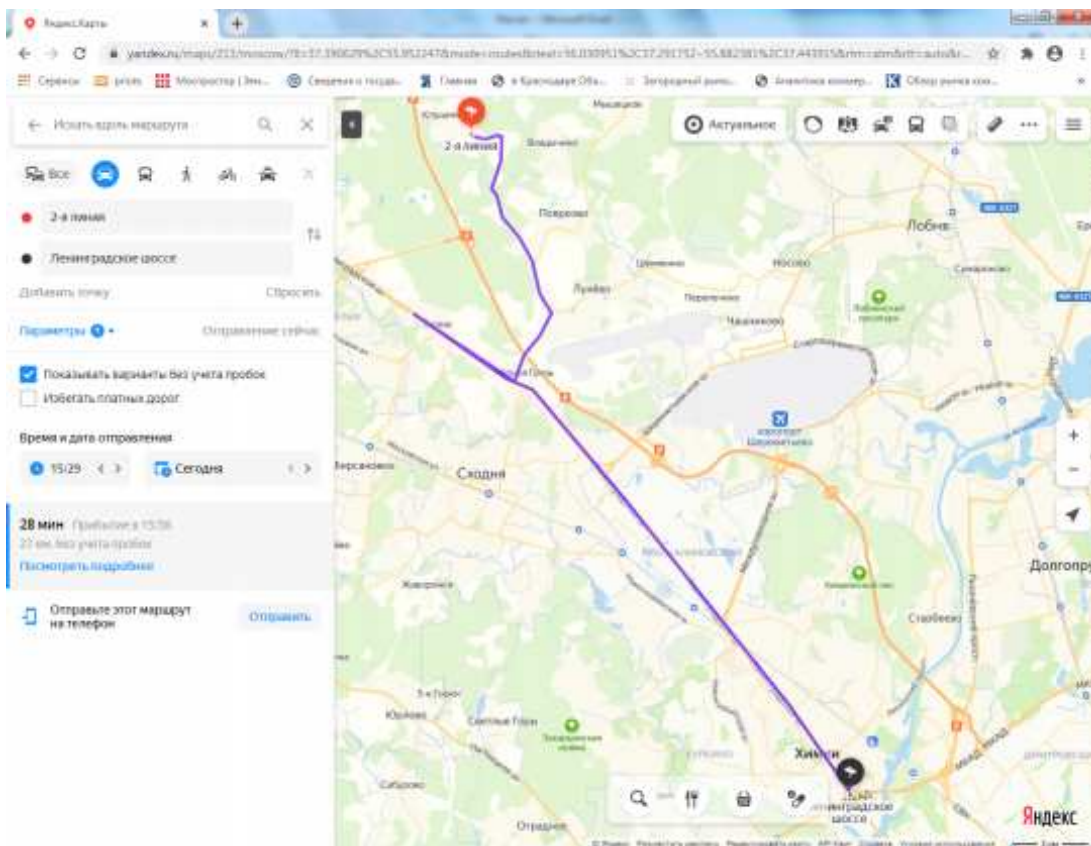
Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Рисунок 7-4. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:08:0090341:68 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

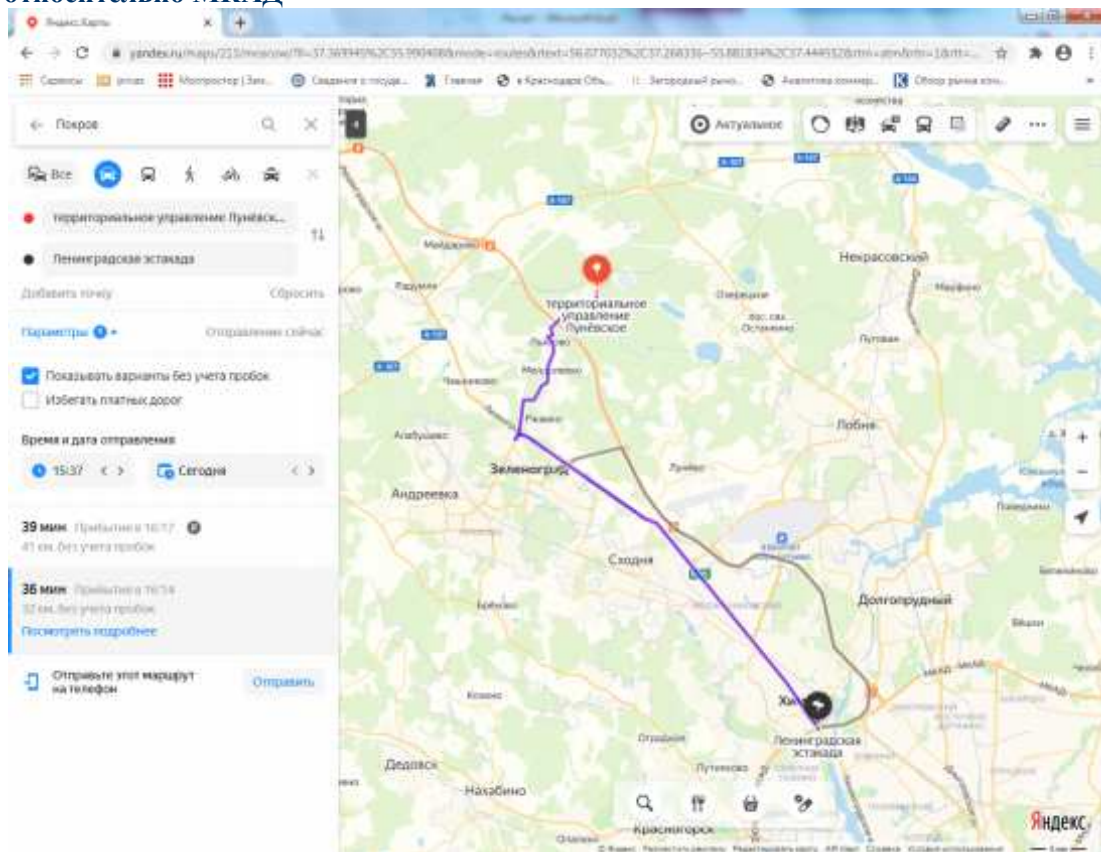
Рисунок 7-5. Расположение земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060433:14, 50:09:0060433:15 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

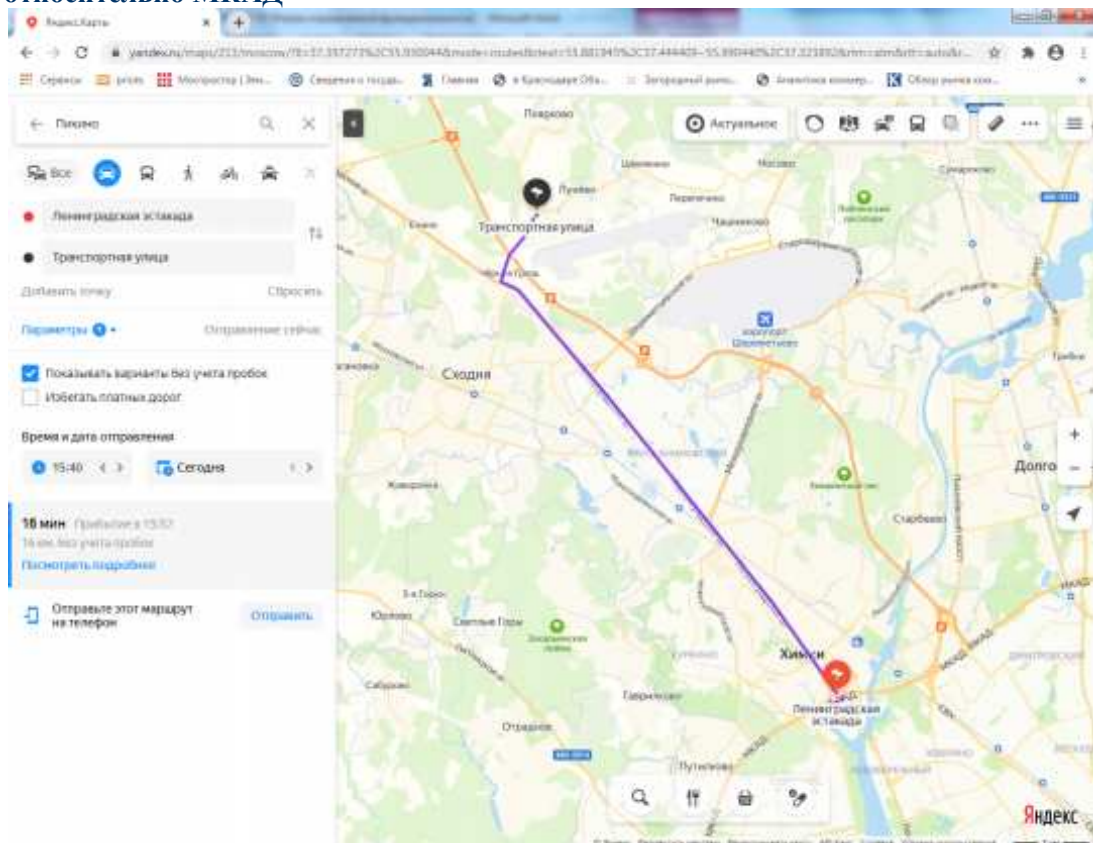
Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Рисунок 7-6. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060433:25 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

Рисунок 7-7. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060510:30 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Истринский район⁶

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

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

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

Истринский район расположен на северо-западе Московской области. Площадь его 1299 кв км. Наибольшая протяжённость с запада на восток составляет около 40 км, с севера на юг - около 20 км. Граничит с Солнечногорским, Клинским, Волоколамским, Рузским, Одинцовским и Красногорским районами. Административный центр района - город Истра, расположен в 58 км от Москвы на берегу р. Истра, занимает площадь 580 га.

В 2006 году городу исполнилось 225 лет. На территории района проживает 115 тыс. человек, из них большая часть проживает в 2-х городах: Истре - (районный центр - 33 тысячи человек) и Дедовске - 28 тысяч человек, остальная часть в посёлке Снегири и населённых пунктах сельского типа. Районный центр Истра расположен в 56 км к северо-западу от столицы и насчитывает 31.5 тыс. жителей. В 1781 году Воскресенску (бывшее название Истры) был присвоен статус города. Почти не уступает Истре по численности населения Дедовск, второй город в районе. Истринский район в Подмосковье граничит с Красногорским, Солнечногорским, Клинским, Волоколамским, Рузским и Одинцовским районами Московской области. В Истринское районное муниципальное образование входит 15 административных сельских округов. На территории района расположено 237 сельских населённых пунктов, 604 садоводческих товарищества, 7 оздоровительных лагерей, 43 базы отдыха, 5 действующих пансионатов. Связь с Москвой осуществляется по железной дороге Рижского направления, Волоколамскому шоссе и автодороге Москва-Балтия. Через территорию района проходят: автомобильная дорога (М 9) - Москва-Балтия, кольцевая автомобильная дорога (А 107), кольцевая автомобильная дорога (а 108), Волоколамское шоссе, железная дорога на Ригу, Кольцевая железная дорога.

Истринский район исторически сложился как развитый район Московской области с многоплановой экономикой и развитой социальной инфраструктурой. В районе 23 крупных промышленных предприятия. Успешное привлечение инвестиций в район позволяет перейти от строительства отдельных предприятий к созданию промышленных зон. Сегодня такая зона создана в Павло-Слободском сельском поселении, идут работы в Лучинском сельском поселении у д. Давыдовское, запланировано создание промышленной зоны в сельском поселении Онуфриевское.

В районе успешно работают свыше 900 предприятий малого бизнеса. В районе 19 крупных сельскохозяйственных предприятий. Динамично развивается потребительский рынок Истринского района, который включает около 930 объектов торговой сети. В районе работают крупных 4 учреждения здравоохранения: Истринская районная больница, Дедовская городская больница, Новопетровская сельская участковая больница и Павло-Слободская сельская участковая больница. В районе действует 32 муниципальных образовательных школы, 3 школы-интерната, 4 учреждения дополнительного образования, 36 муниципальных дошкольных учреждений, детский дом областного подчинения, педагогический колледж, техническое училище, филиал Московского социального университета.

⁶http://www.april-realty.ru/article.php?id_catalog=5&id_position=16



Солнечногорский район⁷

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

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

Экономика.

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

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

Наука.

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

Предпринимательство.

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста доходов населения. Это один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения

⁷ http://solreg.ru/socio_economic/

районного бюджета. Вклад малого бизнеса в экономику района возрастает с каждым годом. В сфере малого и среднего бизнеса за 2016 год создано 842 субъекта малого и среднего предпринимательства. На 01.01.2017 на территории Солнечногорского муниципального района зарегистрировано 8010 субъектов малого и среднего бизнеса, из них: 3421 – малые и средние предприятия, 4589 – индивидуальные предприниматели.

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

Инвестиции.

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

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);

экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;

максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в

зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

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

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

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

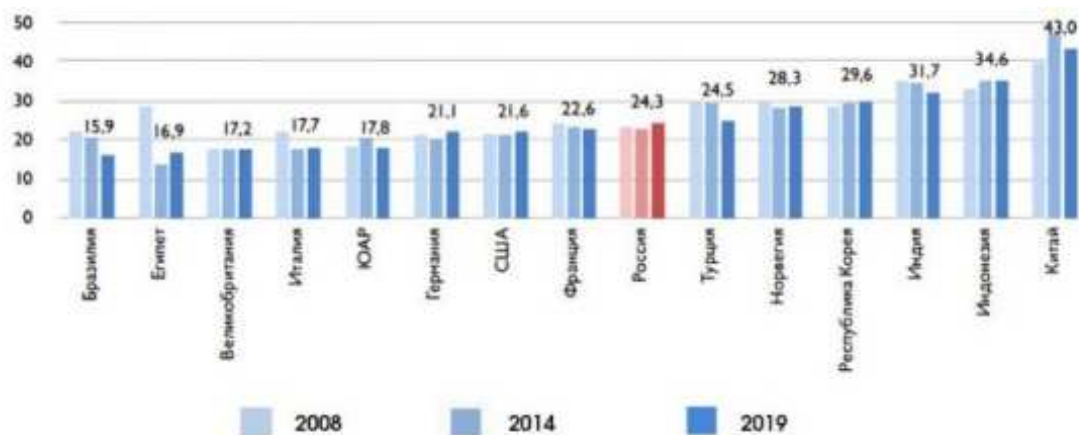
Социально-экономическая обстановка

В отличие от кризиса 2008–2009 годов, к нынешнему кризису, российская экономика подошла после фактической десятилетней стагнации: с 2008 года ВВП России вырос на 11 %, в то время, как в среднем по миру накопленным итогом рост составил 45 %, а по развивающимся странам 70 %.



Динамика ВВП в постоянных ценах в 2008–2019 годов, 2008 год = 1

В период с 2008 по 2014 год доля инвестиций в основной капитал от ВВП в России снизилась на 0,6 п.п., и несмотря на то, что к 2019 году этот показатель увеличился до 24,3 %, Россия по-прежнему уступает многим развивающимся странам.



Инвестиции в основной капитал (% от ВВП)

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Россия столкнулась с двойным ударом по экономике, помимо последствий пандемии коронавируса и ограничительных мер негативное влияние оказывает резкое падение цен на нефть и другие ресурсы. В результате негативных последствий от распространения коронавирусной инфекции COVID-19 на экономику, падения цен на нефть, а также от отсутствия активной и масштабной стимулирующей политики ожидается, что темпы сокращения ВВП России (-5,5%) окажутся больше, чем среднемировой показатель (-3%).

Результаты экономического развития за последние 10 лет привели к тому, что перед началом кризиса 2020 года темпы роста ВВП, инвестиции в основной капитал и реальные располагаемые доходы населения находились на низком уровне.

Пандемия COVID-19 в России затронула порядка 4,17 млн компаний (1) и ИП от общего числа 6,05 млн, то есть до 67 % малых, средних и крупных предприятий и ИП. МСП, которые столкнулись с падением выручки более чем на 30 %, работают в 65 классах ОКВЭД (2) из 88 существующих.

По данным мониторинга «Мнение малого и среднего бизнеса о мерах государственной поддержки в период эпидемии коронавируса»(3):

- 53,3 % компаний характеризуют свое положение как «кризис» и «катастрофа»;
- 62,2 % оценивают шанс выживания ниже 50 %;
- на текущий момент деятельность приостановлена у 35,7 % компаний, на пике карантина не работало 56,1 % компаний;
- 55,6 % компаний отметили, что спрос сократился на 50 % и более;
- ключевые трудности — невозможность платить заработную плату (52,4 %), аренду и налог на имущество (42,8 %);
- большинство компаний не сократили сотрудников, но снизили ФОТ (60,88 %) и отправили сотрудников в отпуск за свой счет (57,6 %).

(1) Подсчитано по данным реестра МСП, ЕГРЮЛ количество субъектов по 161 пострадавшему ОКВЭД в качестве основного. 161 пострадавший ОКВЭД определен как обобщение уже признанных пострадавшими Правительством РФ ОКВЭД и данных уполномоченных в регионах и поступивших обращений. Перечень этих ОКВЭД приводится в приложении.

(2) Агрегированы данные Постановлений Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 434, от 16.05.2020 № 696, уполномоченных по защите прав предпринимателей в субъектах РФ, обращений к Уполномоченному при Президенте РФ.

(3) Мониторинг проводится Институтом Уполномоченного с начала апреля 2020 года на регулярной основе. Данный мониторинг проведен 19 мая 2020 года.

По итогам II квартала российская экономика упала на 9,6%. Всему виной ограничение производственной деятельности — если первые три месяца года страна еще старалась набирать обороты, и рост экономики прогнозировался на уровне в 1-2 %, то начиная с весны финансового спада уже было невозможно избежать: в апреле экономика рухнула на 12 %, в мае — почти на 11 %, а в июне — на 6,4%. Главная причина обрушения на поверхности: экономическая деятельность, по сути, была остановлена пандемией и режимом самоизоляции. По оценкам Минэкономразвития, в III квартале российское ВВП недосчитается 6,3%, а в IV квартале упадет еще на 5,2%.

При столкновении с предыдущими кризисными ситуациями российская экономика обладала определенным потенциалом, рассчитывая на который можно было восстановиться в самые оперативные периоды времени. В настоящее время главной составляющей служит сокращение спроса со стороны потребительского сектора, в среднем на 30 %.

За время самоизоляции сфера развлечений потеряла 70-80 %. Ресторанный бизнес понес убытки от 60 % до 100 %, строительный сектор, в зависимости от региона и типа стройки, потерял от 20 % до 60 %. Бизнес перевозок зафиксировал снижение до 30 %. Экономика России в целом просела на 20-25 % к аналогичному периоду прошлого года.

Картина инфляции за январь 2021 года⁸

По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA1 после 0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в рост потребительских цен в декабре, как и в предыдущие два месяца, продолжила вносить продовольственная инфляция (2,5 п.п. из 4,9%). Продовольственные товары подорожали по итогам декабря на 6,7% г/г (5,8% г/г в ноябре, годом ранее – рост на 2,6% г/г), в помесечном выражении – на 1,5% м/м после 1,3% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – рост на 0,8% м/м SA и 0,9% м/м SA соответственно).

Рост мировых цен на ключевые продовольственные товары, а также сокращение урожая отдельных сельскохозяйственных культур по сравнению с рекордными показателями прошлого года (сахарной свеклы – на 40,4 %, подсолнечника – на 13,7%, картофеля – на 11,3%, овощей – на 2,3%) привели к ускорению роста потребительских цен на ряд социально значимых товаров (сахар, подсолнечное масло, мука, макаронные и хлебобулочные изделия) и плодоовощную продукцию.

В целях стабилизации цен на социально значимые товары Правительством Российской Федерации был принят ряд мер, направленных на обеспечение баланса соответствующих рынков: заключены соглашения с производителями и торговыми сетями, введены программы субсидирования, реализованы отдельные внешнеторговые меры.

Принятые меры позволили стабилизировать динамику цен на соответствующие продовольственные товары: по итогам декабря возобновилось снижение цен на сахар, замедлился рост цен на масло подсолнечное, муку, несмотря на продолжавшийся рост мировых цен (по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (FAO), индекс цен на растительные масла в декабре увеличился на 4,7% м/м, на зерновые – на 1,1% м/м).

Значительный вклад инфляцию в 2020 г. также внесли непродовольственные товары (1,7 п.п.), где рост цен в декабре в годовом выражении ускорился до 4,8% г/г с 4,5% г/г в ноябре (3,0% в 2019 году).

В декабре рост цен в помесечном выражении замедлился до 0,4% м/м с 0,6–0,7% м/м в сентябре–ноябре (с исключением сезонного фактора рост цен в декабре сохранился на уровне 0,5% м/м SA).

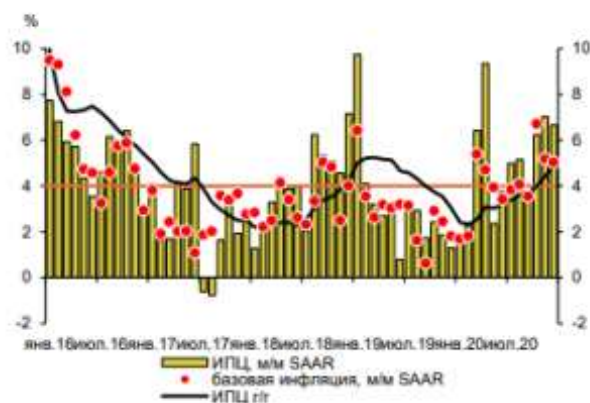
Ослабление рубля, эффект которого в марте–апреле был умеренным, в октябре–декабре в условиях произошедшего восстановления потребительского спроса оказало более выраженное влияние на динамику инфляции. При этом наибольшее ускорение роста цен наблюдалось по товарам со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, медикаменты, бытовая химия, электро- и бытовые приборы).

В секторе услуг в декабре в годовом выражении рост цен оставался на умеренном уровне по сравнению с прошлым годом (2,7% г/г, годом ранее – 3,8% г/г) на фоне сохраняющихся карантинных ограничений. Ускорение роста цен в помесечном выражении (0,4% м/м с 0,1% м/м в ноябре) обусловлено в основном сезонными факторами: возобновился рост цен на услуги пассажирского транспорта, а также на санаторно-оздоровительные услуги. С исключением сезонности рост цен составил 0,3% м/м SA (0,2% м/м SA в ноябре).

Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре несколько замедлилась до 5,0% м/м SAAR3 (в ноябре 5,2% м/м SAAR).

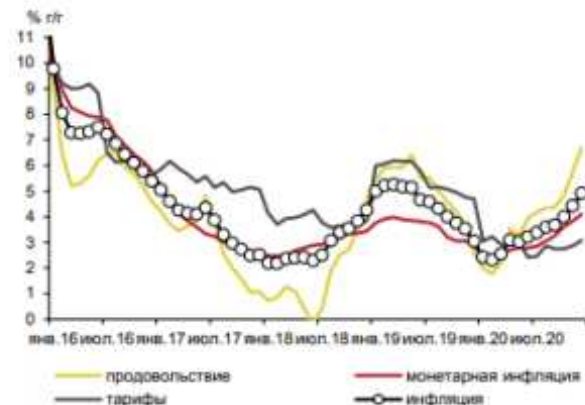
⁸ <https://www.economy.gov.ru/material/file/5023f83c931d36f6ff72990cc270fa00/201203.pdf>

Рис. 1. Монетарная инфляция остается на повышенном уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в ускорение годовой инфляции внесли продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	авг.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	4,4	4,0	3,7	3,6	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,7	0,4	-0,1	0,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,54	0,57	0,5	0,3	0,4	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	5,8	4,8	4,4	4,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,5	1,3	0,6	-0,4	-0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,9	0,6	0,3	0,6	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,5	4,2	3,8	3,4	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,6	2,5	2,7	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,1	-0,1	-0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,4	0,0	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,4	0,3	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	3,8	3,6	3,3	3,0	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Картина деловой активности за ноябрь 2020 года⁹

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре¹ и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

⁹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf>

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

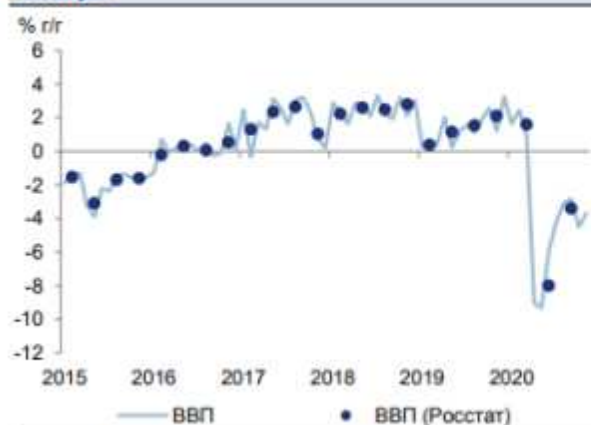
Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Декабрь 2020 года»).

В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года (см. врезку). Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее).

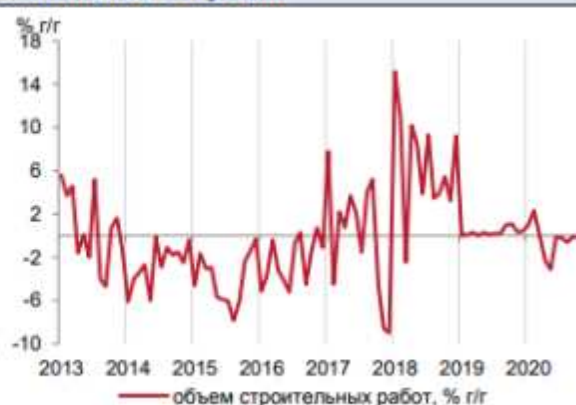
Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

Рис. 1. Динамика ВВП улучшилась в ноябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация



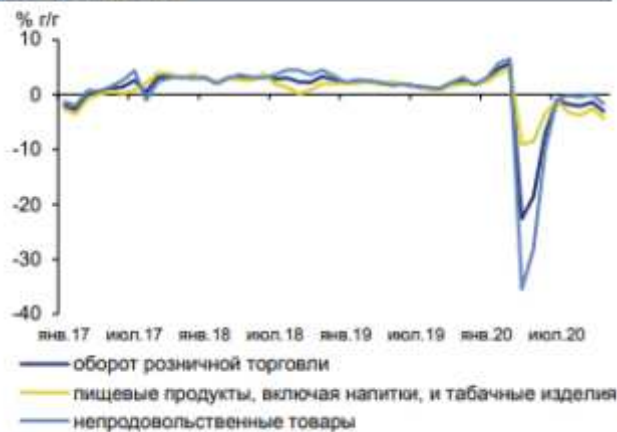
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного).

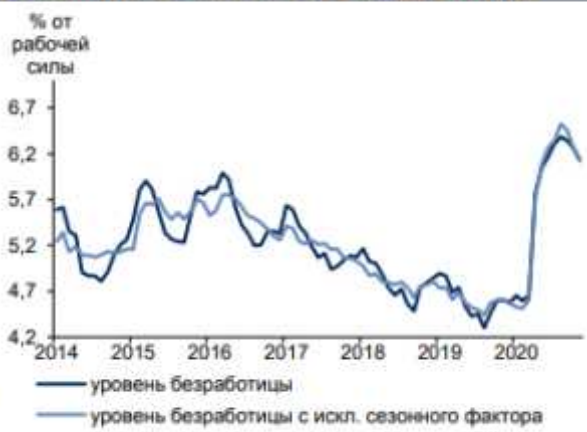
На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности.

Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост – на 5,9% г/г (с 7,0% г/г в октябре).

Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных мероприятий.

Рис. 3. Снижение розничных продаж ускорилося

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда наблюдается постепенное снижение безработицы

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в ноябре снизилась на 78,2 тыс. человек (с исключением сезонности – на 89,2 тыс. человек), при этом уровень безработицы снизился по сравнению с октябрём на 0,2 п.п. и составил 6,1% от рабочей силы (с исключением сезонности: 6,1% в ноябре с 6,2% в октябре).

Численность официально зарегистрированных безработных в ноябре продолжила снижение и на конец месяца составила 3,17 млн. чел. (3,48 млн. человек на конец октября), на 16 декабря – 2,92 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в ноябре продолжило расти повышенными темпами – на +22% г/г (+19% г/г в октябре).

В октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее.

Таблица 1. Показатели деловой активности

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,7*	-4,5*	-3,4	-2,8*	-3,1*	-4,2*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,5	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,1	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-5,4	-2,2	-3,8	-5,6	-3,8	-4,9	-8,2	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,0	-2,6	-5,5	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,8	-7,6	-9,0	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-6,8	-8,5	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,8	-9,6	-10,1	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,8	3,6	0,8	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-15,1	8,0	-2,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,1	1,1	-3,7	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	3,5	-0,5	1,4	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,9	7,7	1,6	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,5	2,9	4,9	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	-5,8	-10,6	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,1	13,3	6,1	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,9	1,7	-2,9	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,5	4,2	-4,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-2,0	2,8	2,0	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-2,7	-3,6	-3,6	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-2,8	-2,9	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	3,3	4,1	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства в декабре 2020 года¹⁰

В ноябре темпы падения промышленного производства замедлились до -2,6% г/г (после -5,5% г/г в октябре).

Основной положительный вклад внесли обрабатывающие производства, которые продемонстрировали самый высокий с марта рост – на 1,1% г/г (после -3,7% г/г в октябре).

По большинству обрабатывающих отраслей в ноябре наблюдался рост в годовом выражении. Значимый положительный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внес химический комплекс (+13,3% г/г, в том числе фармацевтическая промышленность: +35,5% г/г), отрасли деревообработки и легкой промышленности. После спада, наблюдавшегося с апреля, в ноябре выросло производство строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции (+1,7% г/г). Положительную динамику также продемонстрировали машиностроительный и металлургический комплексы.

Несмотря на сохранение спада в нефтеперерабатывающей промышленности (-5,8% г/г в ноябре), динамика отрасли существенно улучшилась по сравнению с октябрём (-10,62% г/г). На показатели нефтепереработки продолжает оказывать влияние график плановых ремонтов ряда нефтеперерабатывающих заводов, а также статистический эффект базы предыдущего года (в ноябре 2019 г. динамика производства нормализовалась после существенного ускорения месяцем ранее).

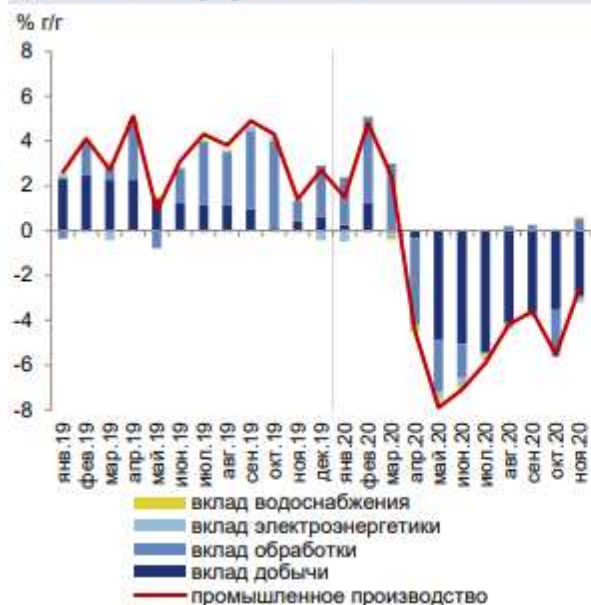
В ноябре выпуск пищевого комплекса показал небольшое снижение (-0,5% г/г) на фоне, в том числе,

¹⁰ <https://www.economy.gov.ru/material/file/46e2c47624bb7d8141cd056d8b4be1d9/20201215.pdf>

снижения урожая по отдельным культурам в текущем сельскохозяйственном году. При этом продолжился рост производства таких продуктов питания, как мясо парное, остывшее или охлажденное, за исключением мяса птицы (+9,6% г/г), мясные полуфабрикаты (+6,2% г/г), молоко, кроме сырого (+4,4% г/г), сыры (+4,3% г/г), масло подсолнечное (+3,3% г/г).

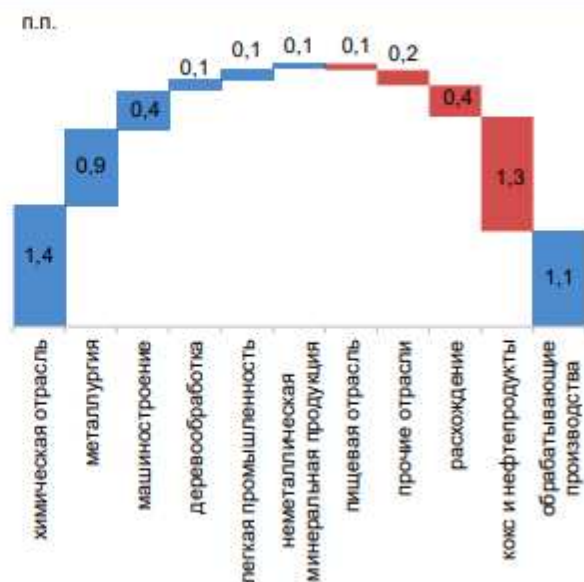
Основной отрицательный вклад в годовую динамику промышленного производства, как и в предыдущие месяцы, вносит добыча полезных ископаемых, где сдерживающим фактором по-прежнему остается действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем в добывающей промышленности в ноябре наблюдалось улучшение динамики (-7,6% г/г после -9,0% г/г в октябре) на фоне улучшения ситуации в добыче угля, металлических руд и прочих полезных ископаемых.

Рис. 1. В промышленности в ноябре наблюдалось улучшение динамики...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...за счет обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб.20	окт.20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-2,6	-5,5	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-7,6	-9,0	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,8	-8,6*	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,6	-9,8*	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	3,6	1,1*	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	8,0	-2,6*	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,4	-8,2*	-7,7	-4,3	-6,2	-4,6	5,1	6,4
Обрабатывающие производства	1,1	-3,7	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	-0,5	1,2*	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	7,7	1,2*	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	2,9	4,7*	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-5,8	-10,6*	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	13,3	5,9*	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,7	-3,6*	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	4,2	-5,0*	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	2,8	-2,7*	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,6	-7,1*	-2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-2,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,3	4,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

* уточненные данные по отраслям за октябрь будут опубликованы Росстатом 18-го декабря

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Рисунок 8. Структура рынка недвижимости



При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. На рынке предложений земельных участков существует разбивка по основным направлениям (условно):

- Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;
- Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
- Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
- Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

5. Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;

В непосредственной близости от промышленного предприятия
Другое окружение.

7. *Размера земельного участка:*

Мелкие участки до 0.5 га;
Средние участки 0.5 - 5 га;
Большие участки 5 - 20 га;
Крупные участки свыше 50 га.

8. *Наличия, подведенных к земельному участку коммуникаций:*

Газоснабжение;
Электроснабжение;
Теплоснабжение;
Водоснабжение;
Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборото способности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

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

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

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются: земельные участки (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. в Северо-Западном (по Волоколамскому, Пятницкому шоссе и Ленинградскому) направлениях.

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Земля в Подмосковье могла бы стать более интересной для инвесторов¹¹

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

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

¹¹ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

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

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

Дешевающий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений. Сейчас некоторые из тех, с кем вели переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытаются продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

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

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

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

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

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском

хозяйстве.

Территории для бизнеса

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

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

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

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

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, но, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов.

И «несистемных» покупателей, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конно-спортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит. Как пример можно указать о сорвавшейся сделке по покупке 115 га для строительства гостиничного комплекса с конным клубом – ее готовили полгода.

Рынок земли в Московской области. Статистика¹².

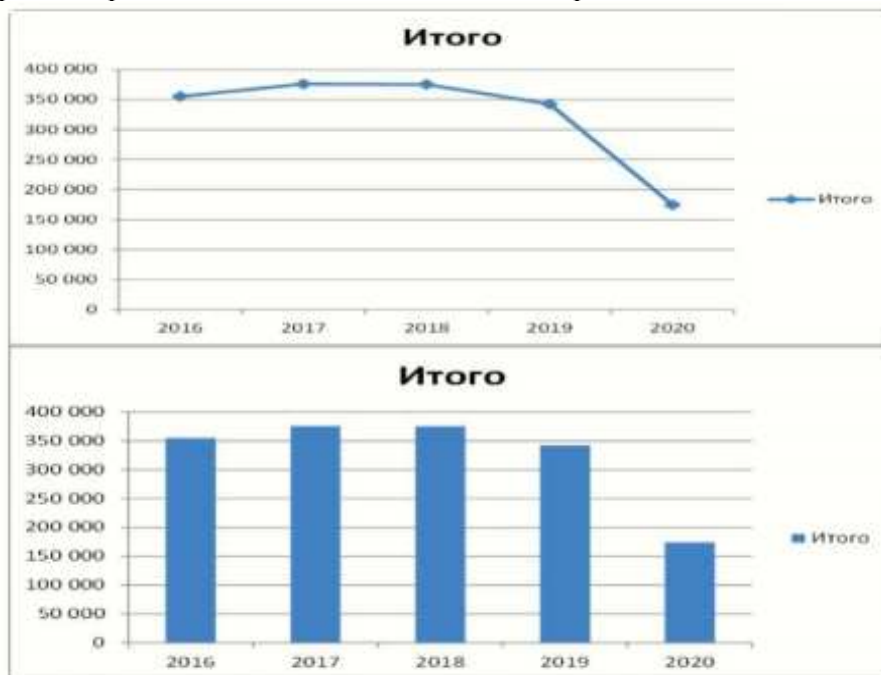
Статистикой продаж по земельным участкам в Московской области. Данные официальные, представлены Росреестром. Статистика общая не разделена на категории и виды разрешенного использования земель. Однако, она позволяет хорошо увидеть тенденции рынка земли в МО.

И так, ниже таблица и графики по годам с января 2016 по март 2020 года.

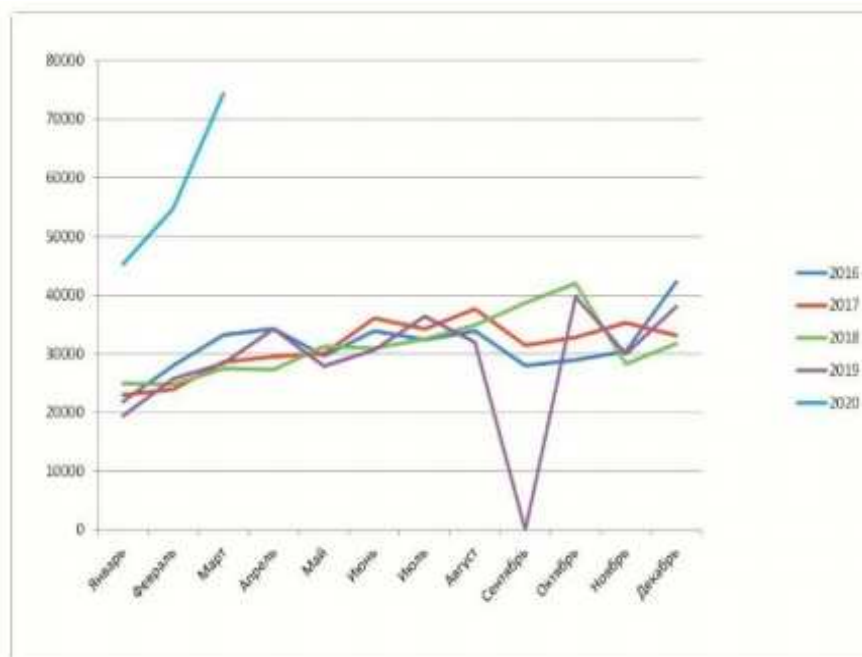
¹² <https://zen.yandex.ru/media/id/5e904c378128c0484f1e5b60/rynok-zemli-v-moskovskoi-oblasti-statistika-5ebfe828be2dce5b920f2b5a>

Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки													
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
2016	21849	28 001	33 203	34 268	29 642	33 920	32 393	33 907	27 999	28 946	30 434	42 292	355 005
2017	22974	23939	28618	29544	30021	36 069	34252	37 668	31 448	32 803	35 302	33 133	375771
2018	24 980	24 811	27 516	27 344	31 257	30 974	32 517	34 913	38 686	42 002	28 287	31 755	375042
2019	19 422	25 750	28 354	34 277	27 905	30 668	36 405	31 961	0	39 738	29 983	38 072	342535
2020	45 267	54 723	74 335										

Общее количество сделок по годам за четыре года и, как выделяются три месяца этого года. Взлет продаж в 2,5-3 раза по сравнению с аналогичными месяцами прошлых годов.



Продажи с 2016 года по 2019 год идут примерно на одном уровне, в 2016 году низкий уровень, затем в 2017 году идет небольшой рост, этот же объем продаж сохраняется и в 2018 году, а затем в 2019 году спад.



Рынок держится и проседает в 2019 году. В январе 2020 года взлет рынка почти в два раза.

Объем продаж за три месяца делает около половины объема прошлого года в следствие коронавируса и самоизоляции.

Срабатывают отсроченные покупки. К тому же, рост аренды на загородную недвижимость в МО.

Тенденция роста продаж явная и, как правило, объем начинает нарастать во второй половине года

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

вплоть до декабря. Согласно прогнозам 2020 год даст прирост и обозначит на графике восходящий тренд.

Цены

В среднесрочной перспективе цены вырастут. Однако, на те объекты, что имеют много плюсов с точки зрения обывателя: близость к городу; приличная инфраструктура; наличие коммуникаций; экология; рядом река, озеро, лес; и прочее. Но, таких объектов не много и на общей ситуации это сильно не скажется, поэтому в целом, цены подрастут в меньшей степени или вовсе рост будет не заметен.

Аналитики назвали стоимость земельных участков в Подмосковье¹³

Средняя стоимость сотки на загородном рынке Московской области составляет 241 тыс. рублей. Цены на землю в Подмосковье за год выросли на 1%, до 241 тыс. руб. за сотку. Средний бюджет предложения земельных участков в области в июле 2019 года составляет 3 млн руб. Об этом говорится в исследовании загородного рынка (без учета элитного сегмента) Московской области, подготовленном сервисом объявлений «Мир квартир». За год стоимость земли незначительно выросла на 14 загородных направлениях из 21 исследуемых. Наибольший рост аналитики зафиксировали на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. Стоимость участков упала на семи подмосковных трассах, больше всего на Егорьевском (-2,6%), Горьковском (-2,3%) и Фряновском (-1,9%) направлениях.

В целом стоимость земли находится в зависимости от расположения, престижности самого направления и удаленности от Москвы, отмечают аналитики. По данным «Мира квартир», самые дорогие по стоимости земли трассы расположены на западе и севере от столицы, дешевые — на востоке и юго-востоке.

Наиболее дорогое направление в рейтинге «Мира квартир» — Осташковское шоссе, проходящее по берегам Клязьминского водохранилища. В среднем стоимость сотки здесь составляет 435 тыс. руб., а участок — около 7 млн руб. Далее следуют Новорижское (участок 3,6 млн руб., сотка 270 тыс. руб.) и Минское шоссе (участок 3,5 млн руб., сотка — 269 тыс. руб.).

В тройке самых бюджетных направлений — Егорьевское (участок 1,6 млн руб., сотка 190 тыс. руб.), Новорязанское (участок 1,8 млн руб., сотка — 191,4 тыс. руб.) и Горьковское (участок — 2,1 млн руб., сотка — 194 тыс. руб.) шоссе.

На сделки с земельными участками в Подмосковье, по данным аналитиков, сегодня приходится около двух третей от всех продаж загородной недвижимости. За год спрос подрос, особенно в дешевом сегменте, а наибольший рост цен на землю отмечен в радиусе 20 км от МКАД.

¹³ <https://realty.rbc.ru/news/5d3eae9b9a79476d923b47f7>

Таблица 8.3-1 Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области без учета фактора удаленности от МКАД

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Средняя стоимость участка, руб.	Прирост стоимости участка за год
1	Осташковское	435 216	6 952 708	1,1%
2	Новорижское	270 631	3 598 524	2,8%
3	Минское	268 931	3 519 746	1,7%
4	Можайское	268 042	3 496 482	1,4%
5	Пятницкое	254 825	3 483 673	1,2%
6	Ярославское	257 631	3 242 796	3,0%
7	Рогачевское	249 648	3 168 786	-0,2%
8	Дмитровское	246 934	3 134 264	3,8%
9	Волоколамское	270 149	3 086 492	2,8%
10	Варшавское	233 560	2 914 528	1,3%
11	Ленинградское	224 693	2 904 656	-0,7%
12	Симферопольское	230 628	2 886 493	3,6%
13	Щелковское	225 037	2 774 347	-1,0%
14	Каширское	223 417	2 748 210	1,4%
15	Новокаширское	216 226	2 714 897	-1,1%
16	Киевское	213 476	2 553 708	2,4%
17	Фряновское	201 858	2 354 902	-1,9%
18	Носовихинское	197 836	2 157 246	2,5%
19	Горьковское	194 325	2 143 107	-2,3%
20	Новорязанское	191 457	1 794 662	1,8%
21	Егорьевское	190839	1653895	-2,6%
	Среднее	241209	3013530	1,0%

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 расположенные в Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, дом 1	43	194,11	1 030	200 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-2724710668	999 555-71-80
2	Московская область, р-н Клинский, д Лазарево	71	258,74	1 816	470 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klint-2303267719	926-787-04-01
3	Московская область, Клин городской округ, Отрадный дп	70	347	1 585	550 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klint-2479668212	8-958-616-34-43
4	Московская область, Клин городской округ, Елочка СНТ, 128	71	1810	2 000	3 620 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/248144842/	+7 903 116-19-28+7 926 225-67-69
5	Московская область, Клин городской округ, Стрелково деревня, 24	69	920	2 543	2 340 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/248145187/	+7 903 116-19-28+7 926 225-67-69
6	Московская область, Клин городской округ, Кононово деревня	78	724	2 762	2 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561/	+7 917 507-88-84+7 906 065-61-42
7	Московская область, Солнечногорский район, Муравьево деревня	50	290	13 103	3 800 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/	+7 917 521-58-52
8	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	50	145	13 103	1 900 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/	+7 985 332-28-27
9	Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня	74	2142,62	15 000	32 139 300	https://www.cian.ru/sale/suburban/225350047/	+7 926 548-90-46
10	Московская область, Дмитровский г.о., д. Рождествено	30	5300	8 000	42 400 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_1875806260	8-495-231-68-48
11	Московская область, Рузский городской округ, Федчино деревня	75	250	18 000	4 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/161848811/	+7 906 039-54-97
12	Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня	74	765,22	15 000	11 478 300	https://www.cian.ru/sale/suburban/225350524/	+7 926 548-90-46
13	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	43	1608	14 627	23 520 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/	+7 903 504-44-90
14	Московская область, г.о. Солнечногорск, с. Новинки	33	950,00	10 000	9 500 000	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989	8-495-231-68-48
15	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	47	150	11 333	1 700 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/236853390/	+7 965 191-08-60
16	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово	30	2900,00	12 000	34 800 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemeliselkhoznaznacheniya/selkhozzemlya_29_ga_bolkashino/	(495) 772-76-58
17	деревня Безверхово, Солнечногорский район, Московская область	39	2590,00	19 506	25 900 000	https://www.invst.ru/prodaja/zemeliselkhoznaznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25.9_ga_bezverkhovo/	(495) 772-76-59
18	Московская область, Солнечногорск городской округ, Мелечкино деревня	45	145,00	12 414	1 800 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/238634071/	+7 981 666-23-25+7 983 666-19-69
19	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Стародальня	41	1608	14 627	23 520 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	8-903-504-44-90
20	Московская область, Солнечногорск, Советская пл.	45	4340	2 560	11 111 111	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43.4_ga_snt_dnp_1997666287	8-928-687-99-99
21	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	50	320	9 375	3 000 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/248053971/	+7 926 395-32-38

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 030
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	19 506
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	12 577

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: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки».

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

1. Функциональное назначение;
2. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от МКАД);
4. Площадь участка (фактор масштаба).

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.

Согласно данным справочника «Сборник рыночных корректировок» СРК-2020, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2020 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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, 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.

Удаленность от МКАД

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.

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.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как земельный аналог					
Площадь, га		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,38
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

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

Вспышка нового коронавируса (COVID-19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Ухудшение глобальной конъюнктуры в марте на фоне роста числа стран, вводящих ограничительные меры для борьбы с новой коронавирусной инфекцией, привело к снижению внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта.

Оцениваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Северо-Западном направлении Московской области.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной пандемией. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. В сложившейся ситуации на рынке существует значительная неопределенность, которая способствует применению максимальных корректировок на торг.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения 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 расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 030
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	19 506
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	12 577

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т. п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Функциональное назначение;
2. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от МКАД);
4. Площадь участка (фактор масштаба).

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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 котированная 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 котированных 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 котированная 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 котированная 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 котированной 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 котированной цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котированной 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 котированными 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:

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

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

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

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом,

может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

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).

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-Мерттона 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 рынком¹⁴.
- 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 истечения¹⁵.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные

¹⁴ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁵ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти и Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

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).

При выборе подходов к оценке стоимости рассматриваемых земельных участков и строений Оценщик руководствовался следующим:

- условиями применения каждого подхода оценки;
- наличием и полнотой информации, необходимой для осуществления расчётов по каждому подходу;
- состоянием рынка продаж.

Таблица 9.1-1 Обоснование применения подходов для строений

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
1	Затратный подход	Наличие возможности расчета восстановительной или замещающей стоимости.	Согласно п. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Согласно п. 20 ФСО-1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
			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. Для определения рыночной стоимости земельных участков затратный подход не применим.
2	Сравнительный подход	Наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).	При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объектам оценки Оценщик выявил достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, сопоставимых с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам
3	Доходный подход	Наличие возможности получения дохода от объекта оценки (сдача в аренду).	Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16, ФСО 1). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

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

В результате анализа рынка земельных участков Оценщиком было выявлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, сопоставимых с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам. Таким образом, на основании вышесказанного и в соответствии со п. 22 ФСО №7 Оценщик считает возможным использовать метод сравнения продаж (сравнительный подход) для расчета рыночной стоимости земельного участка.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru.) по продаже земельных участков.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для объектов сельскохозяйственного назначения происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁶ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения» в районе расположения оцениваемого объекта. Далее, отбор сопоставимых аналогов из числа найденных 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.

Определение стоимости объектов оценки

Так как в составе объекта оценки входит 10 земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Истринском и Солнечногорском районах, Оценщик принял для данных участков следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки условно взятого земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Условный участок обладает следующими характеристиками:

Истринский район

- Кадастровый номер 50:08:0080327:54
- -Площадь 2 078,05 соток
- -Удаление от МКАД 63 км.
- -Подъездные пути - имеются
- -Коммуникации – есть возможность подключения

Солнечногорский район

- -Кадастровый номер 50:09:0060126:10
- Площадь 280 соток
- -Удаление от МКАД 37 км.
- -Подъездные пути - имеются
- -Коммуникации – есть возможность подключения

2 этап: определение стоимости каждого земельного участка из состава объекта оценки путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам.

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-2479668212	https://www.cian.ru/sale/suburban/248144842/	https://www.cian.ru/sale/suburban/248145187/
Контакт		8-958-616-34-43	+7 903 116-19-28+7 926 225-67-69	+7 903 116-19-28+7 926 225-67-69
Местоположение	Московская область, Истринский район	Московская область, Клин городской округ, Отрадный дп	Московская область, Клин городской округ, Елочка СНТ, 128	Московская область, Клин городской округ, Стрелково деревня, 24
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД	63	70	71	69

¹⁶ 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

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Кадастровый номер		50:03:0050480:99	50:03:0050380:413	50:03:0050480:168
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	2078,05	347	1810	928
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.		1 585	2 000	2 522
Стоимость предложения, руб.		550 000	3 620 000	2 340 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков в Солнечногорском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/238634071/
Контакт		+7 985 332-28-27	+7 903 504-44-90	+7 981 666-23-25+7 983 666-19-69
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	Московская область, Солнечногорский район, Мелечкино деревня
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД	37	50	43	45
Кадастровый номер		50:09:0040211:82	50:09:0060126:317	50:09:0040211:119
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	280,00	145	1608	145
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.		13 103	14 627	12 414
Стоимость предложения, руб.		1 900 000	23 520 000	1 800 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Истринском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		1 585	2 000	2 522
Общая площадь	сот.		347,00	1 810,00	928,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
			1 585	2 000	2 522
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 585	2 000	2 522
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 585	2 000	2 522
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 585	2 000	2 522
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 585	2 000	2 522
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 403	2 000	2 522
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Истринский район	Московская область, р-н Клинский, д Лазарево	Московская область, р-н Клинский, д. Сергеевка	Московская область, р-н Клинский, д. Екатериновка
Направление		Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 403	2 000	2 522
Удаленность от МКАД	км	63	70	71	69
Корректировка	%		11,10%	12,70%	9,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 559	1 995	2 442
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 559	1 995	2 442
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 559	1 995	2 442
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	2 078,05	347,00	1 810,00	928,00
Корректировка	%		-9,00%	0,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 419	1 995	2 222
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 419	1 995	2 222
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 419	1 995	2 222
Выводы					
Вариация	%	26,54%			
Общая чистая коррекция	%		20,10%	12,70%	18,40%
Весовой коэффициент			0,32467	0,34599	0,32933
Стоимость за 1 сотку	руб./сот.	1 883			

Источник: составлено Оценщиком

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Истринском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		13 103	14 627	12 414
Общая площадь	сот.		145,00	1 608,00	145,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			13 103	14 627	12 414
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 103	14 627	12 414
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 103	14 627	12 414
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 103	14 627	12 414
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 103	14 627	12 414
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	12 945	10 986
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Истра городской округ, Ефимоново деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальняя деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Направление		Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	12 945	10 986
Удаленность от МКАД	км	37	50	43	45
Корректировка	%		23,40%	10,40%	14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 309	14 291	12 524
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.		14 309	14 291	12 524
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 309	14 291	12 524
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	280,00	145,00	1 608,00	145,00
Корректировка	%		0,00%	10,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 309	15 720	12 524
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.		14 309	15 720	12 524
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 309	15 720	12 524

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Выводы					
Вариация	%	11,29%			
Общая чистая коррекция	%		23,40%	20,40%	14,00%
Весовой коэффициент			0,3218	0,3298	0,3484
Стоимость за 1 сотку	руб./сот.	14 152			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Согласно данным справочника «Сборник рыночных корректировок» СРК-2020, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2020 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.2-5 Диапазон корректировок на уторгование

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Для расчета принято среднее значение диапазона корректировки на торг для земельных участков в размере (-11,5%).

Район расположения

Ценообразующим фактором для земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области является не район расположения, а направление и удаление от МКАД. По данным справочника «Справочник Оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области» Москва, 2017 г. к Северо-Западному направлению относятся следующие шоссе:

- ✓ **Северо-Западное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

В связи с тем, что направление у объектов оценки и объектов аналогов сопоставимо корректировка не применялась.

Удаленность от МКАД

Согласно аналитическим исследования 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 9.2-6 Корректировки на удаление от МКАД
Земли сельскохозяйственного назначения**

Северо-Западное направление

Таблица 24

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-9%	-23%	-29%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 - 1 000	10%	0%	-15%	-22%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 3 000	29%	18%	0%	-8%	-20%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 - 5 000	> 30%	29%	9%	0%	-12%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	25%	14%	0%	-22%	< -30%	< -30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	29%	0%	-13%	< -30%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	16%	0%	-21%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	27%	0%

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

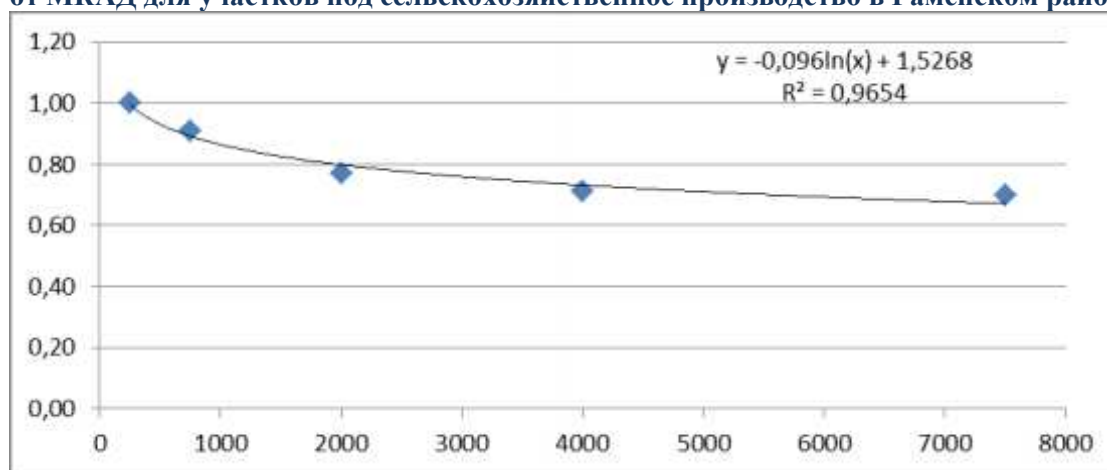
Таблица 9.2-7 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство по Северо-Западному направлению

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 9-1. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском будет рассчитана по формуле: $-0,096 \cdot \ln(x) + 1,5268$, где X- удаление от МКАД.

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка в Истринском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	63	70	71	69
Модельная корректировка	0,3683	0,3316	0,3267	0,3366
Корректировка		11,1%	12,7%	9,4%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка в Солнечногорском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	37	50	43	45
Модельная корректировка	0,5535	0,4487	0,5012	0,4854
Корректировка		23,4%	10,4%	14,0%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 9.2-10 Диапазон корректировок на площадь

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	1,08
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Таблица 9.2-11 Расчет корректировки на площадь для участка в Истринском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот.	2 078,05	347,00	1 810,00	928,00
Диапазон площади, га	От 10 до 30 га.	<10 га.	От 10 до 30 га	<10 га.
Корректировка		-9,00%	0,00%	-9,00%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-12 Расчет корректировки на площадь для участка в солнечногорском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, га	280,00	145,00	1 608,00	145,00
Диапазон площади, га	<10 га.	<10 га.	От 10 до 30 га	<10 га.
Корректировка		0,00%	10,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Коэффициент вариации¹⁷

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации V_{σ} – это показатель колеблемости признака в совокупности, позволяет определить сравнительную оценку вариации и дать характеристику однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% («правило трех сигм» для распределений близких к нормальному). Коэффициент вариации определяется следующим образом:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \times 100\%, \text{ где}$$

σ -среднеквадратическое отклонение,

\bar{x} - среднее арифметическое.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной; от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и, если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов составила 10% до 20% - изменчивость вариационного ряда средняя.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

¹⁷ Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576с.:ил. стр.192

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчете не учитывается корректировка на уторгование, так как это базовый коэффициент и независимо от различий объектов, для каждого объекта одинаковая и не влияет на итоговый результат.

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 9.2-13 Расчет 1 сотки земельных участков входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удаление от МКАД	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Корректировка на удаление от МКАД	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Диапазон площади	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.
1	50:08:0070265:42	5 593,47	63,00	1 883	0%	1 883	30-100	-15%	1 601
2	50:08:0080314:19	1 142,21	76,00	1 883	-2%	1 845	10-30	0%	1 845
3	50:08:0080327:54	2 078,05	63,00	1 883	0%	1 883	10-30	0%	1 883
4	50:08:0090341:68	3 372,65	59,00	1 883	1%	1 902	30-100	-15%	1 617
5	50:09:0060126:0010	280,00	37,00	14 152	0%	14 152	<10	0%	14 152
6	50:09:0060433:14	187,64	22,00	14 152	4%	14 718	<10	0,0%	14 718
7	50:09:0060433:15	121,93	22,00	14 152	4%	14 718	<10	0,0%	14 718
8	50:09:0060433:25	65,52	32,00	14 152	1%	14 294	<10	0,0%	14 294
9	50:09:0060510:30	196,54	16,00	14 152	7%	15 143	<10	0%	15 143
10	50:09:0060812:0010	300,00	16,00	14 152	7%	15 143	<10	0%	15 143

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Площадь.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 9.2-14 Диапазон корректировок на площадь

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

Корректировка рассчитывалась по данным таблице. За объект аналог был принят условно взятый земельный участок, для которого определена стоимость 1 сотки

Удаленность от МКАД

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 9.2-15 Корректировки на удаление от МКАД
Земли сельскохозяйственного назначения

Северо-Западное направление

Таблица 24

Площадь объекта-выноса, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-9%	-23%	-29%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 - 1 000	10%	0%	-15%	-22%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 3 000	29%	18%	0%	-8%	-20%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 - 5 000	> 30%	29%	9%	0%	-12%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	25%	14%	0%	-22%	< -30%	< -30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	29%	0%	-13%	< -30%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	16%	0%	-21%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	27%	0%

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

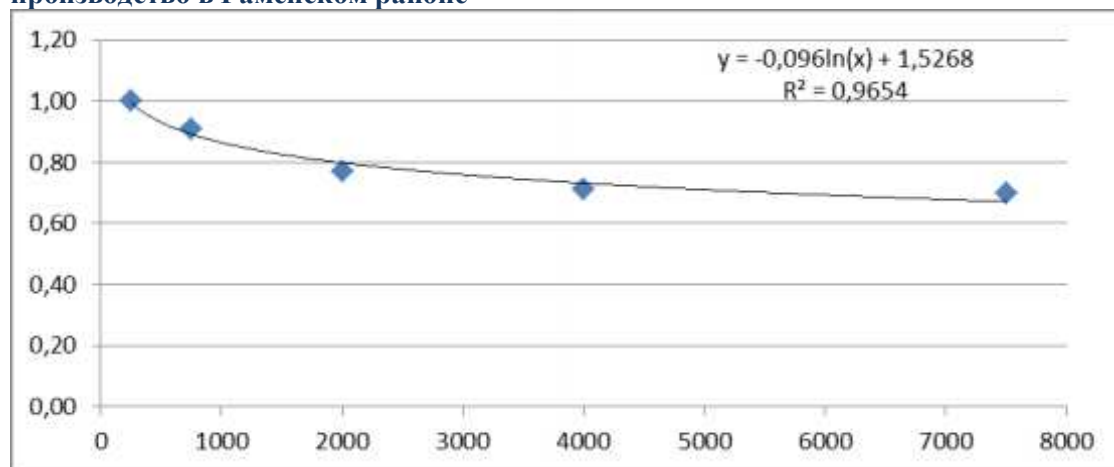
Таблица 9.2-16 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство по Северо-Западному направлению

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 9-2. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе



Корректировка на площадь была рассчитана по формуле: $(-0,096 \cdot \ln(X_1) + 1,5268) / (-0,096 \cdot \ln(X_2) + 1,5268) - 1$, где X_1 - удаление от МКАД участка входящего в состав объекта оценки, X_2 - удаление от МКАД условно взятого земельного участка

Таблица 9.2-17 Итоговая стоимость земельных участков

№ п/п	Объект права	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	5 593,47	1 601	8 955 145	8 955 100
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	1 142,21	1 845	2 107 377	2 107 400
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	2 078,05	1 883	3 912 968	3 913 000
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 372,65	1 617	5 453 575	5 453 600
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:00 10	280,00	14 152	3 962 560	3 962 600
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	187,64	14 718	2 761 686	2 761 700

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект права	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
7	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	121,93	14 718	1 794 566	1 794 600
8	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	65,52	14 294	936 543	936 500
9	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д. Пикино	50:09:0060510:30	196,54	15 143	2 976 205	2 976 200
10	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:00 10	300,00	15 143	4 542 900	4 542 900
	Итого			13 338		37 403 525	37 403 600

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки был использован один подход – сравнительный, в связи с высоким соответствием данного подхода рыночным тенденциям, согласование не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области	Не применялся	37 403 600	Не применялся

10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки без учета НДС¹⁸ составляет:

37 403 600 (Тридцать семь миллионов четыреста три тысячи шестьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	5 593,47	8 955 100
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	1 142,21	2 107 400

¹⁸ 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 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
3.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	2 078,05	3 913 000
4.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 372,65	5 453 600
5.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	280,00	3 962 600
6.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	187,64	2 761 700
7.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	121,93	1 794 600
8.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	65,52	936 500
9.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	196,54	2 976 200
10.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровка	50:09:0060812:0010	300,00	4 542 900
	Итого			13 338	37 403 600

Оценщик, Домарева К.О.



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.¹⁹ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10.2-1 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 0,9 – 1,1 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка земли можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

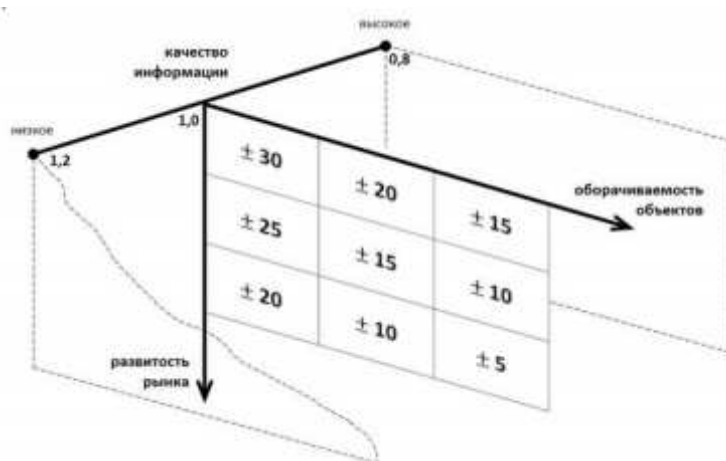
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

k_3 – значение критерия 3 (0,9; 1,0 или 1,1).

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



В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.

В связи с ухудшением экономической ситуации, падения цен на энергоносители, неопределенностью влияния пандемии на экономику страны, так же учитывая местоположение, назначение объектов и их

¹⁹ https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

площадь оборачиваемость и развитость рынка принимается на низком уровне -25%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет +/- 30%.

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Нижняя граница интервала, руб	Итоговая стоимость, руб	Верхняя граница интервала, руб.
1.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	6 268 570	8 955 100	11 641 630
2.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	1 475 180	2 107 400	2 739 620
3.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	2 739 100	3 913 000	5 086 900
4.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 817 520	5 453 600	7 089 680
5.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	2 773 820	3 962 600	5 151 380
6.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	1 933 190	2 761 700	3 590 210
7.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	1 256 220	1 794 600	2 332 980
8.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	655 550	936 500	1 217 450
9.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	2 083 340	2 976 200	3 869 060
10.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	3 180 030	4 542 900	5 905 770
	Итого		26 182 520	37 403 600	48 624 680

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 России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Домарева Ксения Олеговна

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

включен в реестр СРО «СФСО»
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» июля 2019г.

Президент
М.П.
М.А. Сидлин

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



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



<p align="center">ДОГОВОР ПОЛИСА №300058В-0063881 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	
<p>Настоящий страховой полис удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее также - Договор страхования) в форме страхового полиса на условиях, изложенных в настоящем страховом полисе и согласованных в правах ЖЗЛ с лицами, ответственными за оценку, при осуществлении оценочной деятельности и страховании ответственности оценщика лица, с которым оценщик заключил трудовой договор САО «БС» от 06.05.2013 г. (далее также - Правительское страхование).</p>	
<p>Страхователь (Ф.И.О.): Домарева Ксения Олеговна</p>	<p>Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) третьим лицам, заключенному договором на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p>
<p>Страховой случай: (с учетом всех исключений, приведенных в исключении) наступление в жизньную силу решения арбитражного суда или арбитражного апелляционного суда о признании факта причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).</p>	<p>Застрахованная интеллектуальная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p>Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.</p>	<p>Страховая премия и порядок ее уплаты: 500,00 (Пятьсот) рублей (оплачивается в срок до 27 сентября 2020 г.)</p>
<p>Срок действия Полиса: с «28» сентября 2020 г. по «27» сентября 2021 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.</p>	<p>Приложение: Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страховании ответственности юридического лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «БС».</p>
<p>Общая условия страхования: Договор страхования заключается по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 31.5.2. - 31.5.4. Правил страхования, со всех страховых случаев (общая сумма страховых возмещений по всем расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не отменяются в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют приоритетную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (за исключением п. 2 ст. 942 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящий договор заключен при доверительном и материальном участии агента ООО «Элтан», действующего на основании италитного договора № 0234640001 от 19.05.2016 г. с САО «БС».</p>	
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «БС» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВЛЫ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.</p>	
<p>СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «БС» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остринская, д.4, ИНН 771026574 КПП 5079759001 Р/Сч 407011166020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва Ак/Сч 30101810808000000002 БИК 040502628 Т/сч: 4090 27-44-4</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Домарева Ксения Олеговна ИНН 26120183240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 635753 29-06-2012 ОТДЕЛЕНИЕ УВМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 360-019 Место жительства: 355038, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тулачевского, д. 30/2, кв. 3/3</p>
<p>Оценщик: С. В. Кочетков А. В. Юрчанина И. П.</p>	<p>Место выдачи: 27.09.2020 г. К. О. Домарева</p>

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09916716-90201120 СТРАХОВАНИЯ СТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	<p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>АО «АльфаСтрахование» ИНН 7713208383, ОГРН 1047713208383 г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. 6 ИНН 5045503935 ИНН 5045503935</p>
<p>СРЕДСТВО ДОГОВОРА</p>	<p>Итого: 7782728400 Настоящий Договор вступает в силу с 01 июля 2021 года и действует по 31 июля 2021 года. В случае досрочного прекращения действия Договора, Страхователь обязан возместить Страхователю все понесенные им расходы на оплату услуг Страхователя и Страхователя.</p>
<p>СТРАХОВАЯ СУММА</p>	<p>Лимит ответственности за один страховой случай (по каждому страховому случаю) составляет 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек). Лимит ответственности за все случаи страхования составляет 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек). Лимит ответственности за все случаи страхования составляет 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек).</p>
<p>ВРАЩАЮЩАЯСЯ</p>	<p>Сумма: 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек). Сумма: 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек). Сумма: 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек).</p>
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</p>	<p>Сумма: 34 200,00 руб. (тридцать четыре тысячи 200 рублей 00 копеек). Сумма: 34 200,00 руб. (тридцать четыре тысячи 200 рублей 00 копеек). Сумма: 34 200,00 руб. (тридцать четыре тысячи 200 рублей 00 копеек).</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объект страхования: ответственность юридического лица за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности. Страхователь несет ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности. Страхователь несет ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности.</p>
<p>СТРАХОВЫЙ РИСК</p>	<p>Риск: причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности. Риск: причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности. Риск: причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности.</p>

<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объект страхования: ответственность юридического лица за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности. Страхователь несет ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности. Страхователь несет ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности.</p>
<p>ИСТОЧНИКИ РИСК</p>	<p>Риск: причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности. Риск: причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности. Риск: причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления оценочной деятельности.</p>
<p>СТРАХОВАЯ СУММА</p>	<p>Сумма: 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек). Сумма: 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек). Сумма: 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек).</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Страхователь обязан возместить Страхователю все понесенные им расходы на оплату услуг Страхователя и Страхователя. Страхователь обязан возместить Страхователю все понесенные им расходы на оплату услуг Страхователя и Страхователя. Страхователь обязан возместить Страхователю все понесенные им расходы на оплату услуг Страхователя и Страхователя.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Территория: Российская Федерация. Территория: Российская Федерация. Территория: Российская Федерация.</p>
<p>ПОРАДОК НАЗНАЧЕНИЯ СТОРОН</p>	<p>Порядок: Страхователь и Страхователь. Порядок: Страхователь и Страхователь. Порядок: Страхователь и Страхователь.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ</p>	<p>Приложение: Договор страхования. Приложение: Договор страхования. Приложение: Договор страхования.</p>

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги использованные для расчета стоимости земельну участка в Истринском районе

Объект аналог №1

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klub-2479668212>

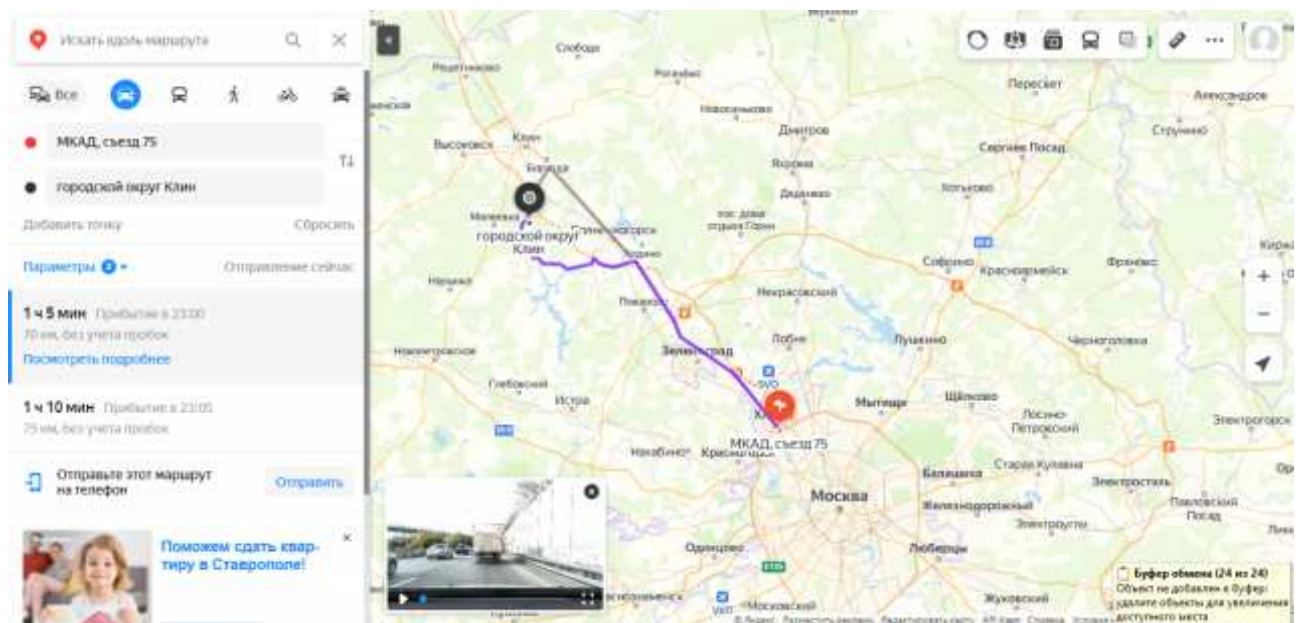
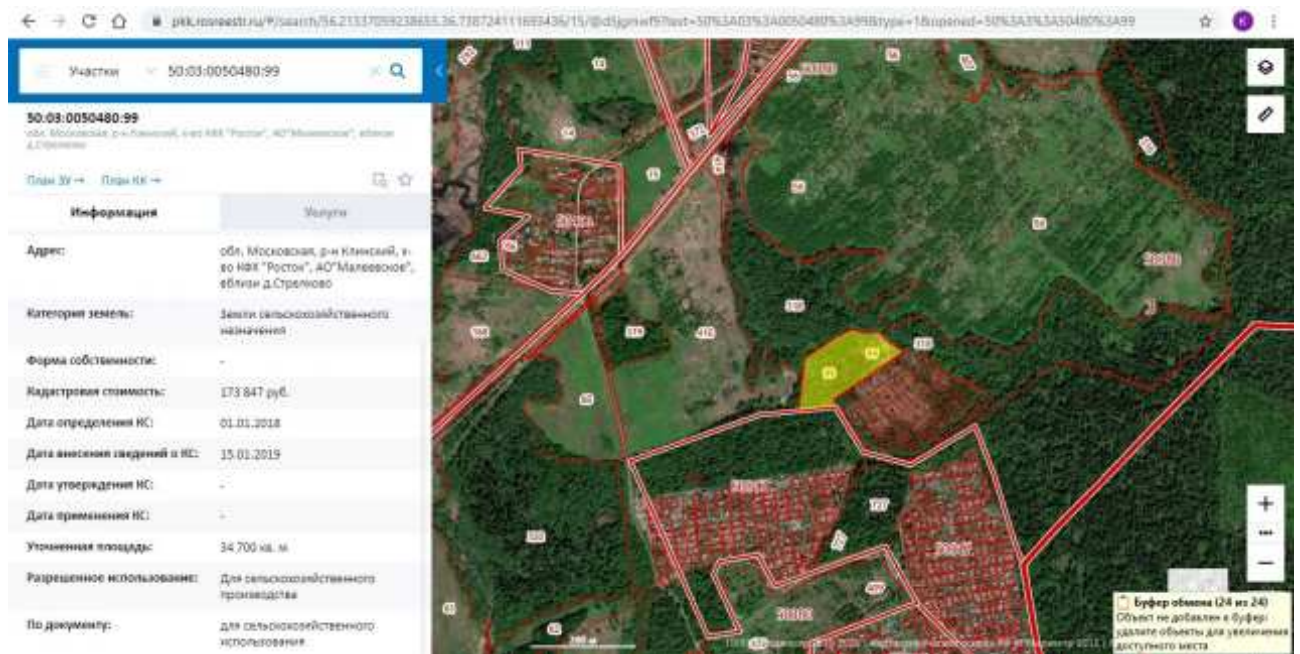
The image shows two screenshots of a real estate listing on the website www.domofond.ru. The listing is for a land plot (земли сельхозназначения) with an area of 347 соток, located in the Istra district (Истринский район) of the Moscow region (Московская область). The price is listed as 650,000 Russian rubles (650 000 Р).

The first screenshot shows the top part of the listing, including a satellite map of the property, a price tag, and a 'Выборить вариант планировки' button. On the right, there is information about the real estate agency, 'Агентство Недвижимости "ГОСТИНЫЙ РЕГИОН"', and a 'ПОСМОТРЕТЬ' button.

The second screenshot shows the detailed description of the property, including its location, area, and features. It mentions that the land is suitable for agricultural or other purposes. Below the description, there are buttons for 'Создать alert', 'Пополнить', 'Рассчитать ипотеку', and 'Позвонить'. At the bottom, there is a section titled 'Информация о предложении' (Information about the offer) and 'Расположение' (Location).

Both screenshots include a notification in the bottom right corner: 'Буфер области (24 из 24). Объект не добавлен в буфер; удалите объекты для увеличения доступного места.'

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Объект аналог №2

<https://www.cian.ru/sale/suburban/248144842/>

Участок, 18,1 га
 Московская область, Клин городской округ, Бюксы СНТ 128
 = Ленинградское шоссе: 47 км от МКАД = Рязанское шоссе: 47 км от МКАД

3 620 000 Р (20190419)
 +7 903 116-19-28
 +7 926 225-67-69

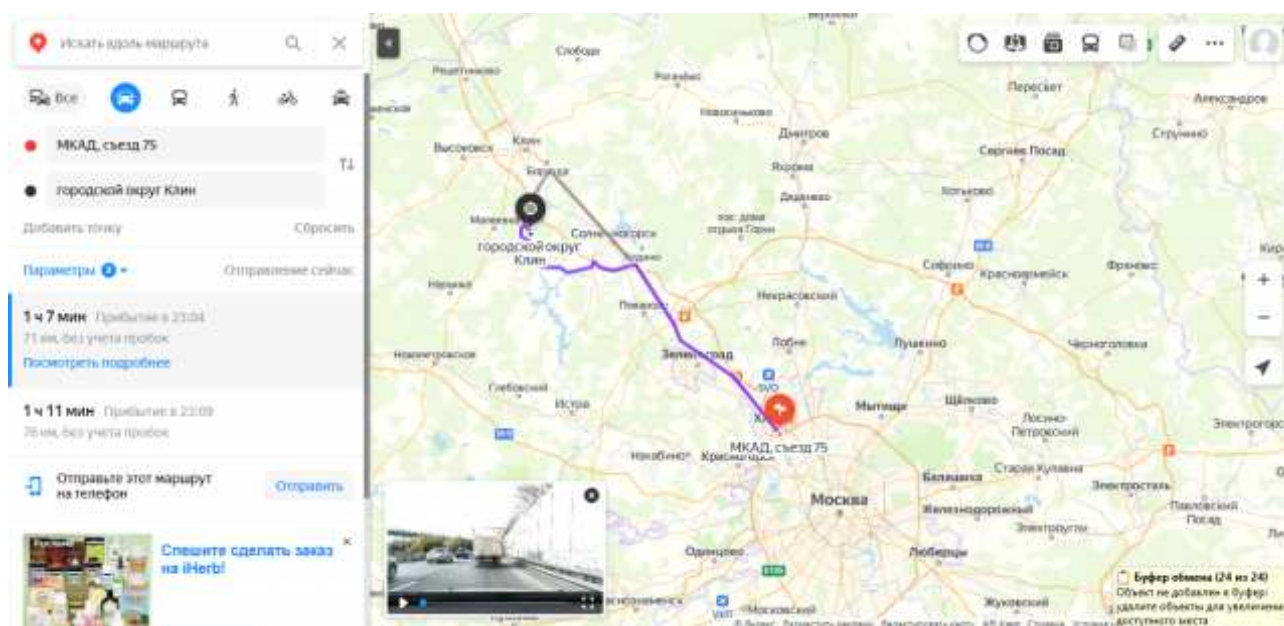
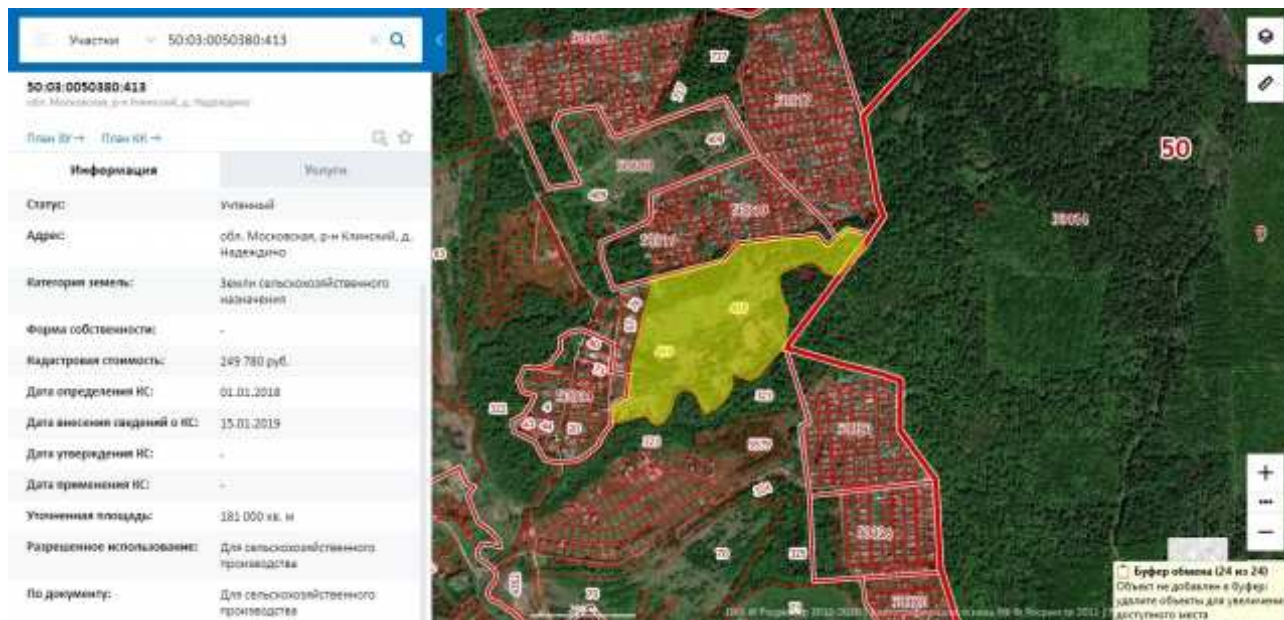
18.1 га фермерское хозяйство

Статистика просмотров за последние 10 дней
 44 просмотра с даты создания объявления 04.01.2021
 18 просмотров за последние 3 дня

Дата	Просмотров
04.01.21 12:00	10
04.01.21 15:00	5
04.01.21 18:00	10
05.01.21 00:00	5
05.01.21 03:00	10
05.01.21 06:00	5
05.01.21 09:00	10
05.01.21 12:00	5
05.01.21 15:00	10
05.01.21 18:00	5
05.01.21 21:00	10

Буфер обвитки (24 из 24)
 Объект не добавлен в буфер!
 удалите объекты для увеличения доступного места

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Объект аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/suburban/248145187/>

Участок, 9,2 га
Московская область, Истринский район, Солнечногорское с/пос. Ленинское
Линейный участок, 47 кв. м. ИФУ/ЗД

Цена: 2 340 000 Р

Связаться по телефону: +7 903 116-19-28, +7 926 225-67-69

ID: 248145187

9,2 га Фермерское хозяйство

Статус: в наличии

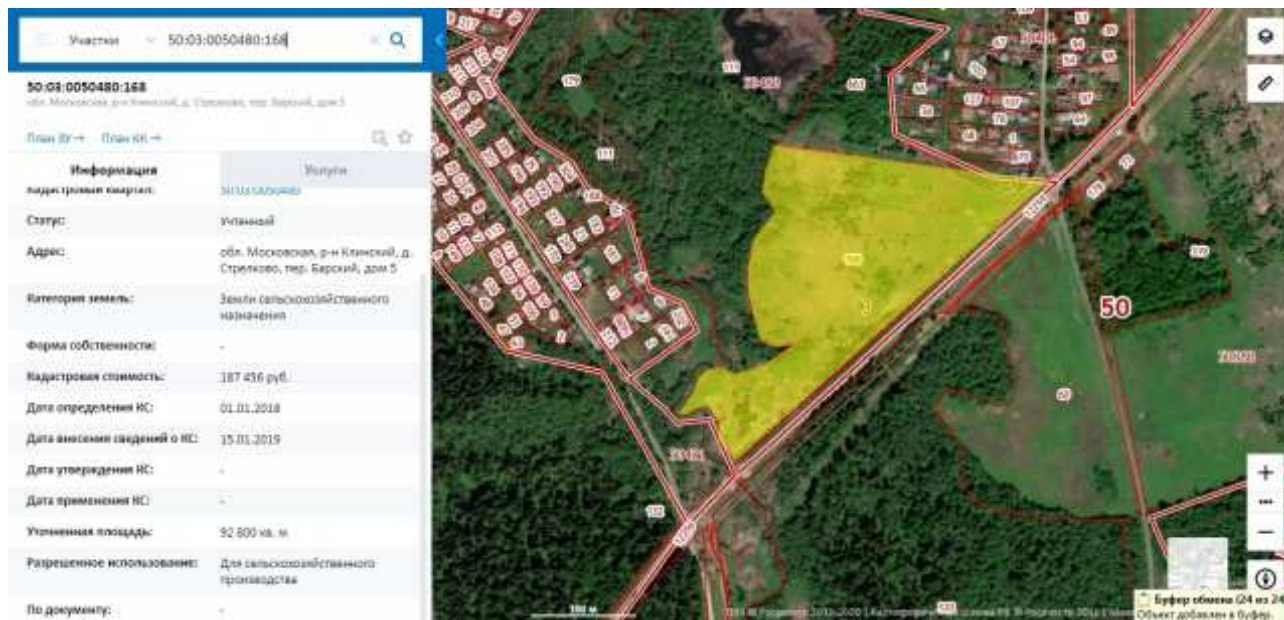
Страна: Россия

Статистика просмотров за последние 10 дней

41 просмотр с даты создания объявления 04.01.2021.
23 просмотра за последние 10 дней

Дата	Просмотры
04.01.21	1
05.01.21	1
06.01.21	1
07.01.21	1
08.01.21	1
09.01.21	1
10.01.21	1
11.01.21	1
12.01.21	1
13.01.21	1
14.01.21	1
15.01.21	1
16.01.21	1
17.01.21	1
18.01.21	1
19.01.21	1
20.01.21	1
21.01.21	1
22.01.21	1
23.01.21	1
24.01.21	1
25.01.21	1
26.01.21	1
27.01.21	1
28.01.21	1
29.01.21	1
30.01.21	1
31.01.21	1
01.02.21	1
02.02.21	1
03.02.21	1
04.02.21	1
05.02.21	1
06.02.21	1
07.02.21	1
08.02.21	1
09.02.21	1
10.02.21	1
11.02.21	1
12.02.21	1
13.02.21	1
14.02.21	1
15.02.21	1
16.02.21	1
17.02.21	1
18.02.21	1
19.02.21	1
20.02.21	1
21.02.21	1
22.02.21	1
23.02.21	1
24.02.21	1
25.02.21	1
26.02.21	1
27.02.21	1
28.02.21	1
29.02.21	1
30.02.21	1
31.02.21	1
01.03.21	1
02.03.21	1
03.03.21	1
04.03.21	1
05.03.21	1
06.03.21	1
07.03.21	1
08.03.21	1
09.03.21	1
10.03.21	1
11.03.21	1
12.03.21	1
13.03.21	1
14.03.21	1
15.03.21	1
16.03.21	1
17.03.21	1
18.03.21	1
19.03.21	1
20.03.21	1
21.03.21	1
22.03.21	1
23.03.21	1
24.03.21	1
25.03.21	1
26.03.21	1
27.03.21	1
28.03.21	1
29.03.21	1
30.03.21	1
31.03.21	1
01.04.21	1
02.04.21	1
03.04.21	1
04.04.21	1
05.04.21	1
06.04.21	1
07.04.21	1
08.04.21	1
09.04.21	1
10.04.21	1
11.04.21	1
12.04.21	1
13.04.21	1
14.04.21	1
15.04.21	1
16.04.21	1
17.04.21	1
18.04.21	1
19.04.21	1
20.04.21	1
21.04.21	1
22.04.21	1
23.04.21	1
24.04.21	1
25.04.21	1
26.04.21	1
27.04.21	1
28.04.21	1
29.04.21	1
30.04.21	1
31.04.21	1
01.05.21	1
02.05.21	1
03.05.21	1
04.05.21	1
05.05.21	1
06.05.21	1
07.05.21	1
08.05.21	1
09.05.21	1
10.05.21	1
11.05.21	1
12.05.21	1
13.05.21	1
14.05.21	1
15.05.21	1
16.05.21	1
17.05.21	1
18.05.21	1
19.05.21	1
20.05.21	1
21.05.21	1
22.05.21	1
23.05.21	1
24.05.21	1
25.05.21	1
26.05.21	1
27.05.21	1
28.05.21	1
29.05.21	1
30.05.21	1
31.05.21	1
01.06.21	1
02.06.21	1
03.06.21	1
04.06.21	1
05.06.21	1
06.06.21	1
07.06.21	1
08.06.21	1
09.06.21	1
10.06.21	1
11.06.21	1
12.06.21	1
13.06.21	1
14.06.21	1
15.06.21	1
16.06.21	1
17.06.21	1
18.06.21	1
19.06.21	1
20.06.21	1
21.06.21	1
22.06.21	1
23.06.21	1
24.06.21	1
25.06.21	1
26.06.21	1
27.06.21	1
28.06.21	1
29.06.21	1
30.06.21	1
31.06.21	1

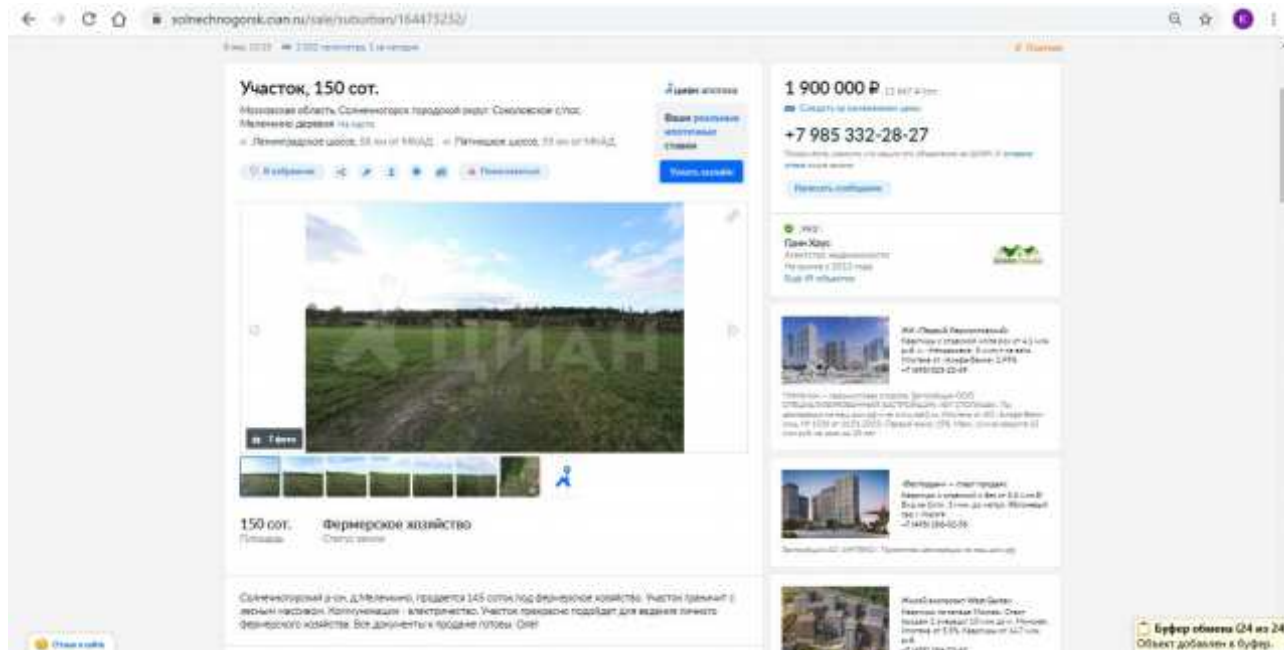
Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



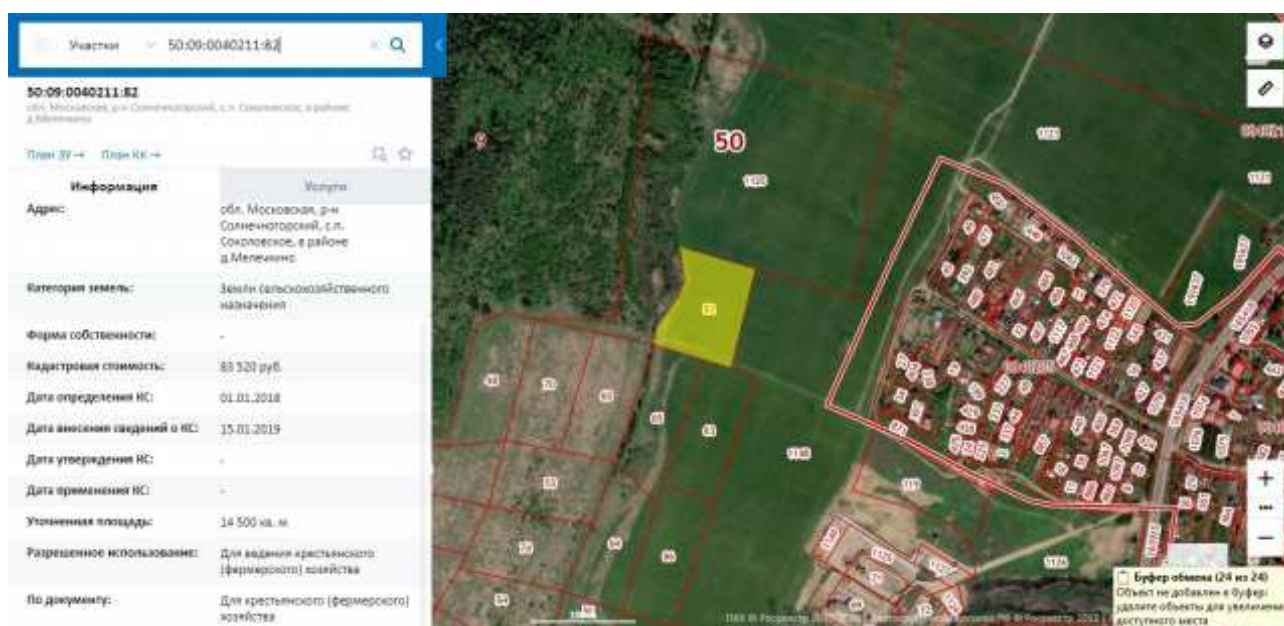
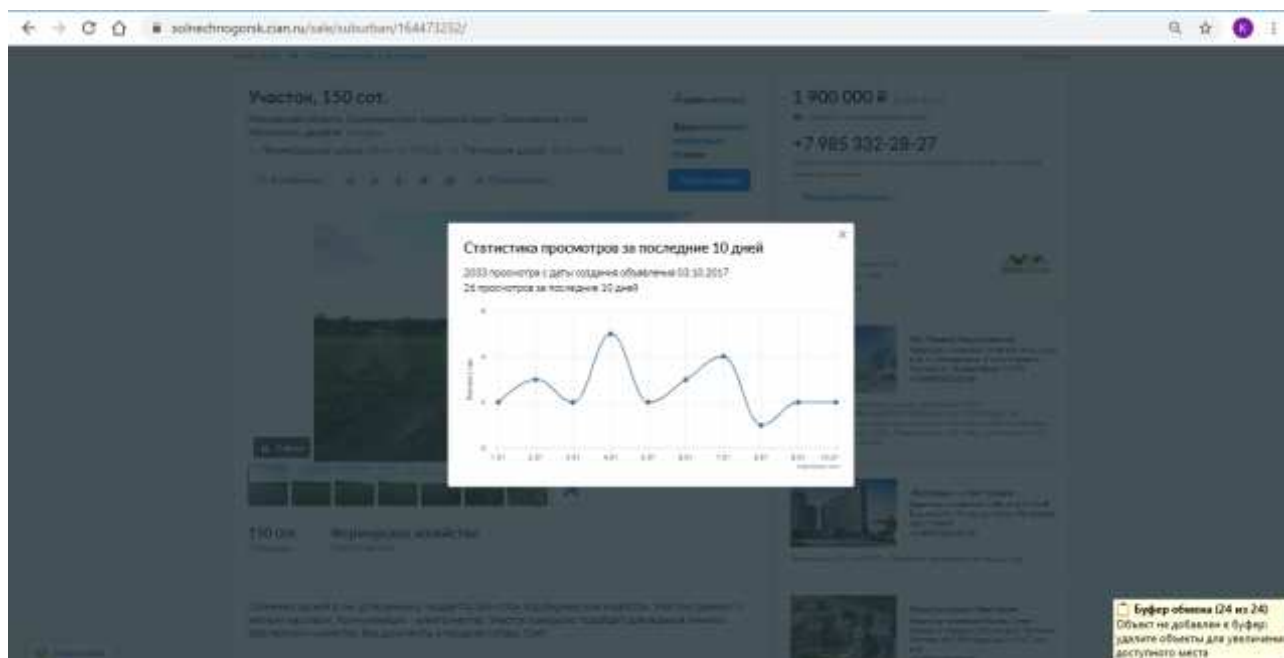
Объекты аналоги использованные для расчета стоимости земельныу участков в Солнечногорском районе

Объект аналог №1

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/>

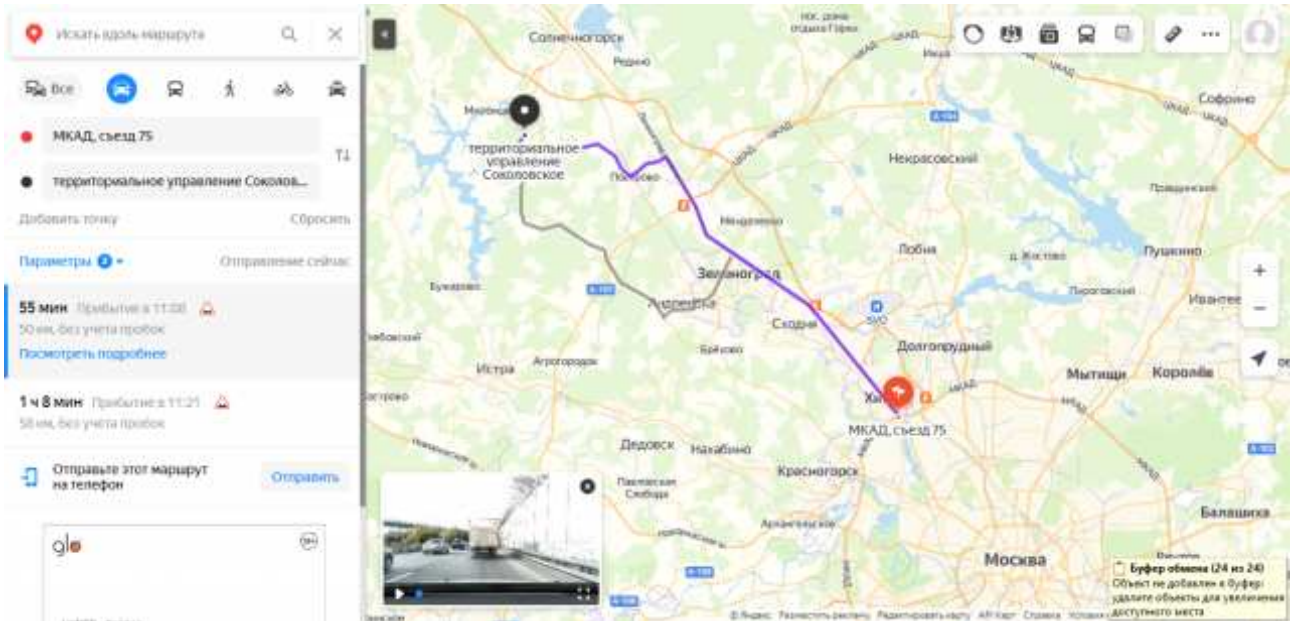


Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



В расчет берем площадь согласно данным публичной карты 145 соток

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



Объект аналог №2

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

Московская область, Солнечногорск городской округ, Солнечногорск район

16,8 га

Фермерское хозяйство

Средства земельный участок площадью 16,08 га, №: 50:09:0080106:017, в/лнцд, Солнечногорск район, Солнечногорский р-н, Зеленолесьный участок МКАДа в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей, МКАД (3 км), трасса дублер Москва Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рязанское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы обхода МКАД. Подлежит крупнопольному, пашенному земледелию сельскохозяйственного назначения. Видовой состав плодороднейшей, для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок ровный, с окружением леса. Тип участка? Есть возможность предоставления и других земельных участков, которые указаны на второй карте Сергея

23 520 000 ₽

+7 903 504-44-90

Сергей Третьяков

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Участок, 16,8 га
 23 520 000 Р +
 +7 903 504-44-90

Статистика просмотров за последние 10 дней
 1298 просмотров с даты создания объявления 17.04.2017
 20 просмотров за последние 10 дней

50:09:0060126:017
 обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Пещавское, д. Пещавское, д. Пещавское, д. Пещавское в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060126

Информация	Услуги
расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060126	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 075 457,54 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата прекращения ИС:	-
Упоминанная площадь:	160 756 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документам:	Для сельскохозяйственного производства

Буфер объекта (24 из 24)
 Объект не добавлен в буфер. удалите объекты для увеличения доступного места

В расчет берем площадь согласно данным публичной карты 1608 соток, в объявлении опечатка.

Искать вдоль маршрута

Все

МКАД, съезд 75

территориальное управление Пещавское

Добавить точку

Сбросить

Параметры

Отправить ссылки

44 мин Прибытие в 12:01
 43 км, без учета пробок
 Посмотреть подробнее

52 мин Прибытие в 12:08
 48 км, без учета пробок

59 мин Прибытие в 12:15
 48 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

Буфер объекта (24 из 24)
 Объект не добавлен в буфер. удалите объекты для увеличения доступного места

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Объект аналог №3

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/238634071/>

145 сот. Фермерское хозяйство

Продажа земельного участка 145 соток в деревне Мелешкино городского округа Солнечногорск Московской области на Пятницком шоссе. Назначение и использование: для крестьянского хозяйства / земли сельскохозяйственного назначения.

Расположение: 45 км от МКАД по Пятницкому шоссе, 7 км от Истринского водохранилища. Подъездные пути от Пятницкого шоссе асфальтированы вплоть до границ участка. Любые сети и электроснабжение через дорогу в деревню.

Земельный участок в собственности физ. лица, границы установлены и зафиксированы на кадастровой карте. Разрешено строительство и установка жилого дома на данной категории земли. Надлежащий кадастровый номер: 50:08:0040211:118

Координаты для авто-навигатора и смартфона: 56.110773 36.924902
 Номер участка от вышки сотовой связи с координатами: 56.110765 36.920515

1 800 000 Р (12 кв. м в сот.)

Связаться по телефону: **+7 981 666-23-25**
+7 983 666-19-69

ОГН и объявление в государственном реестре недвижимости на сайте Росреестра

Свяжитесь с нами по телефону: +7 981 666-23-25

Евгений Ивасек
 Агентство недвижимости
 Работает с 2004 года
 Рейтинг: 218 отзывов

Статистика просмотров за последние 10 дней
 275 просмотров с даты создания объявления 30.08.2020
 39 просмотров за последние 10 дней

Буфер обременения (24 из 24)
 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступности места

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Участки 50:09:0040211:119

50:09:0040211:119
 обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Солнечногорск, в районе д. Мелешино, ЗАО "Лесные овраги"

План ЗУ ← План НК →

Информация	Услуги
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Солнечногорск, в районе д. Мелешино, ЗАО "Лесные овраги"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	88 320 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата временного ИС:	-
Упомянутая площадь:	14 500 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
По документам:	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Бuffer области (24 из 24)
 Область не добавлена в Buffer: удалите объекты для увеличения доступного места

Искать вдоль маршрута

Все

- МКАД, съезд 75
- территориальное управление Соколов...

Добавить точку Сбросить

Параметры Отправление сейчас

47 мин Прибытие в 21:18
 88 км, без учета пробок
[Посмотреть подробнее](#)

51 мин Прибытие в 21:19
 94 км, без учета пробок

1 ч 5 мин Прибытие в 21:34
 60 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Солнечногорск, Реино, Истринский район, Солнечногорск, Некрасовский, Софрино, Красногорск, Долгопрудный, Мытищи, Королев, Щелково, Балашиха, Люберцы, Яндекc

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Форма 1/2-2
Заявление об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Форма 1/2-1
Заявление об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Выкупщики			Полное наименование юридического лица (наименование индивидуального предпринимателя)	Средняя рыночная стоимость земельных участков, руб.	Участков, м
	№	Т	Э			
1	09116-21	124171-31	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
2	09124-21	124342-21	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
3	09125-21	124341-21	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
4	09117-08	124217-10	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
5	09125-01	124277-51	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
6	09125-21	124231-71	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
7	09127-09	122291-22	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
8	09109-01	116231-09	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
9	09108-11	122351-05	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
10	09108-11	122142-27	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
11	09108-03	112317-01	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
12	09105-01	112248-01	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
13	09111-05	112271-49	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
14	09103-14	112144-81	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
15	201124-09	122282-22	210800-09	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	75	75
Суммарная площадь участка					4926,8700	4926,8700

№ п/п	Начисленные проценты			Полное наименование юридического лица	Категория земель	Тип использования
	1	2	3			
1	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
2	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
3	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
4	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
5	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
6	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
7	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
8	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
9	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
10	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
11	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
12	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
13	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
14	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
15	24	243	243	ЗАО «ИСТРА-СЕРВИС»	земли населенных пунктов	земельный участок
Суммарная площадь участка					4926,8700	4926,8700

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом объекте, кадастровый номер которого указан

Информация об объекте

№ объекта недвижимости: 50/08/008/2014/02

№ кадастрового квартала: 50/08/008/2014/02

Объект недвижимости: земельный участок

Кадастровый номер: 50/08/008/2014/02

Сведения об объекте недвижимости, указанные в Едином государственном реестре недвижимости

Уч. №	Выкупная стоимость			Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости)	Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости)	Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости)	Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости)	Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости)
	№	2	3					
1	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
2	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
3	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
4	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
5	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
6	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
7	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
8	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
9	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом объекте, кадастровый номер которого указан

Информация об объекте


№ объекта недвижимости: 50/08/008/2014/02

№ кадастрового квартала: 50/08/008/2014/02

Объект недвижимости: земельный участок

Кадастровый номер: 50/08/008/2014/02

Сведения об объекте недвижимости, указанные в Едином государственном реестре недвижимости



Идентификационный номер: 50/08/008/2014/02

Участок принадлежит: ИСТРИНСКОМУ РАЙОНУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Выкупная стоимость: 10000000000000000000

Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости): 10000000000000000000

Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости): 10000000000000000000

Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости): 10000000000000000000

Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости): 10000000000000000000

Средняя цена за кв. метр (с учетом кадастровой стоимости): 10000000000000000000

Рисунок 4
Выявлено 22 земельных участка, расположенных в границах объектов недвижимости
Средства в ч.л.ч.с. земельного участка


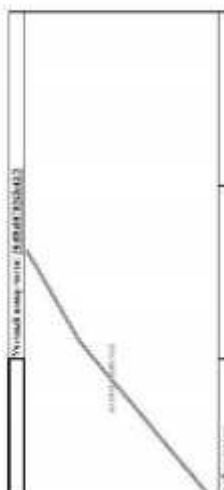
ИНВЕНТАРЬ УЧАСТКОВ	
№ п/п	Район
14.11.2018	М.О. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Адрес участка	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, с/пос. СОЛНЕЧНОГОРСКОЕ, д. 142
<p>Согласно кадастровому плану, земельный участок № 50/009/003/001/142</p> 	
<p>Выявлено 22 земельных участка, расположенных в границах объектов недвижимости</p>	
<p>Согласно кадастровому плану, земельный участок № 50/009/003/001/142</p>	
<p>Выявлено 22 земельных участка, расположенных в границах объектов недвижимости</p>	
<p>Согласно кадастровому плану, земельный участок № 50/009/003/001/142</p>	

Рисунок 4
Выявлено 10 земельных участков, расположенных в границах объектов недвижимости
Средства в ч.л.ч.с. земельного участка


ИНВЕНТАРЬ УЧАСТКОВ	
№ п/п	Район
14.11.2018	М.О. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Адрес участка	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, с/пос. СОЛНЕЧНОГОРСКОЕ, д. 142
<p>Согласно кадастровому плану, земельный участок № 50/009/003/001/142</p> 	
<p>Выявлено 10 земельных участков, расположенных в границах объектов недвижимости</p>	
<p>Согласно кадастровому плану, земельный участок № 50/009/003/001/142</p>	
<p>Выявлено 10 земельных участков, расположенных в границах объектов недвижимости</p>	
<p>Согласно кадастровому плану, земельный участок № 50/009/003/001/142</p>	

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Форм 4

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

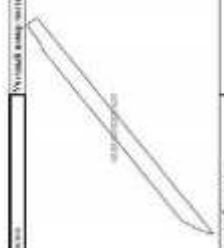
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Дата отчета: Рязань, 12.02.2025	Объект недвижимости: Земельный участок
ИД: 50/08/008/2025/001/001/001/001/001	Единица измерения: Гектары
Кадастровый номер: 50/08/008/2025/001/001/001/001/001	Содержательный вид: Земельный участок

Содержательный вид: Земельный участок	Выдача: 12.02.2025
Выдавший: И.И.И.И.	Место: Рязань, ул. Мира, д. 10
	
Содержательный вид: Земельный участок	Выдача: 12.02.2025
Выдавший: И.И.И.И.	Место: Рязань, ул. Мира, д. 10

Форм 4

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

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Дата отчета: Рязань, 12.02.2025	Объект недвижимости: Земельный участок
ИД: 50/08/008/2025/001/001/001/001/001	Единица измерения: Гектары
Кадастровый номер: 50/08/008/2025/001/001/001/001/001	Содержательный вид: Земельный участок

Содержательный вид: Земельный участок	Выдача: 12.02.2025
Выдавший: И.И.И.И.	Место: Рязань, ул. Мира, д. 10
	
Содержательный вид: Земельный участок	Выдача: 12.02.2025
Выдавший: И.И.И.И.	Место: Рязань, ул. Мира, д. 10

Лист № 41

Данные об объекте оценки, право собственности на объект, его стоимость
 Стороны в сделке, заключая сделку

Информация об объекте	
Дата: 16.05.2018	Где: Московская обл.
№ документа: МЭ.001/18/2018/003/01	№ документа: МЭ.001/18/2018/003/01
Классификация: 01.03	Классификация: 01.03
Дата: 16.05.2018	Где: Московская обл.
№ документа: МЭ.001/18/2018/003/01	№ документа: МЭ.001/18/2018/003/01
Классификация: 01.03	Классификация: 01.03
№ п/п	Листов
1	2012/00
2	0010/01
3	0010/01
4	0010/01
5	0010/01
6	0010/01
7	0010/01
8	0010/01
9	0010/01
10	0010/01

Лист № 42

Данные об объекте оценки, право собственности на объект, его стоимость
 Стороны в сделке, заключая сделку

Информация об объекте	
Дата: 16.05.2018	Где: Московская обл.
№ документа: МЭ.001/18/2018/003/01	№ документа: МЭ.001/18/2018/003/01
Классификация: 01.03	Классификация: 01.03
Дата: 16.05.2018	Где: Московская обл.
№ документа: МЭ.001/18/2018/003/01	№ документа: МЭ.001/18/2018/003/01
Классификация: 01.03	Классификация: 01.03
№ п/п	Листов
1	2012/00
2	0010/01
3	0010/01
4	0010/01
5	0010/01
6	0010/01
7	0010/01
8	0010/01
9	0010/01
10	0010/01
11	0010/01
12	0010/01
13	0010/01
14	0010/01
15	0010/01
16	0010/01
17	0010/01
18	0010/01
19	0010/01
20	0010/01
21	0010/01
22	0010/01
23	0010/01
24	0010/01
25	0010/01
26	0010/01
27	0010/01
28	0010/01
29	0010/01
30	0010/01

Форма №2

Данным отчетом подтверждаются сведения о рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

ИНТЕРВАЛЫ ЦЕН				Итого		Средняя рыночная стоимость объектов недвижимости (без учета кадастровой стоимости)	
№ п/п	Границы ценовых интервалов, руб.	Число объектов недвижимости	Суммарная стоимость объектов недвижимости, руб.	Число объектов недвижимости	Суммарная стоимость объектов недвижимости, руб.		
1	до 4000000,00	1	4000000,00	1	4000000,00		
2	4000000,00 - 8000000,00	1	8000000,00	1	8000000,00		
3	8000000,00 - 12000000,00	1	12000000,00	1	12000000,00		
4	12000000,00 - 16000000,00	1	16000000,00	1	16000000,00		
5	16000000,00 - 20000000,00	1	20000000,00	1	20000000,00		
6	20000000,00 - 24000000,00	1	24000000,00	1	24000000,00		
7	24000000,00 - 28000000,00	1	28000000,00	1	28000000,00		
8	28000000,00 - 32000000,00	1	32000000,00	1	32000000,00		
9	32000000,00 - 36000000,00	1	36000000,00	1	36000000,00		
10	36000000,00 - 40000000,00	1	40000000,00	1	40000000,00		
11	40000000,00 - 44000000,00	1	44000000,00	1	44000000,00		
12	44000000,00 - 48000000,00	1	48000000,00	1	48000000,00		
13	48000000,00 - 52000000,00	1	52000000,00	1	52000000,00		
14	52000000,00 - 56000000,00	1	56000000,00	1	56000000,00		
15	56000000,00 - 60000000,00	1	60000000,00	1	60000000,00		
16	60000000,00 - 64000000,00	1	64000000,00	1	64000000,00		
17	64000000,00 - 68000000,00	1	68000000,00	1	68000000,00		
18	68000000,00 - 72000000,00	1	72000000,00	1	72000000,00		
19	72000000,00 - 76000000,00	1	76000000,00	1	76000000,00		
20	76000000,00 - 80000000,00	1	80000000,00	1	80000000,00		
21	80000000,00 - 84000000,00	1	84000000,00	1	84000000,00		
22	84000000,00 - 88000000,00	1	88000000,00	1	88000000,00		
23	88000000,00 - 92000000,00	1	92000000,00	1	92000000,00		
24	92000000,00 - 96000000,00	1	96000000,00	1	96000000,00		
25	96000000,00 - 100000000,00	1	100000000,00	1	100000000,00		
26	100000000,00 - 104000000,00	1	104000000,00	1	104000000,00		
27	104000000,00 - 108000000,00	1	108000000,00	1	108000000,00		
28	108000000,00 - 112000000,00	1	112000000,00	1	112000000,00		
29	112000000,00 - 116000000,00	1	116000000,00	1	116000000,00		
30	116000000,00 - 120000000,00	1	120000000,00	1	120000000,00		
Итого				30	300000000,00	30	300000000,00

Форма №3

Данным отчетом подтверждаются сведения о рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

ИНТЕРВАЛЫ ЦЕН		Итого		Средняя рыночная стоимость объектов недвижимости (без учета кадастровой стоимости)	
№ п/п	Границы ценовых интервалов, руб.	Число объектов недвижимости	Суммарная стоимость объектов недвижимости, руб.	Число объектов недвижимости	Суммарная стоимость объектов недвижимости, руб.
1	до 4000000,00	1	4000000,00	1	4000000,00
2	4000000,00 - 8000000,00	1	8000000,00	1	8000000,00
3	8000000,00 - 12000000,00	1	12000000,00	1	12000000,00
4	12000000,00 - 16000000,00	1	16000000,00	1	16000000,00
5	16000000,00 - 20000000,00	1	20000000,00	1	20000000,00
6	20000000,00 - 24000000,00	1	24000000,00	1	24000000,00
7	24000000,00 - 28000000,00	1	28000000,00	1	28000000,00
8	28000000,00 - 32000000,00	1	32000000,00	1	32000000,00
9	32000000,00 - 36000000,00	1	36000000,00	1	36000000,00
10	36000000,00 - 40000000,00	1	40000000,00	1	40000000,00
11	40000000,00 - 44000000,00	1	44000000,00	1	44000000,00
12	44000000,00 - 48000000,00	1	48000000,00	1	48000000,00
13	48000000,00 - 52000000,00	1	52000000,00	1	52000000,00
14	52000000,00 - 56000000,00	1	56000000,00	1	56000000,00
15	56000000,00 - 60000000,00	1	60000000,00	1	60000000,00
16	60000000,00 - 64000000,00	1	64000000,00	1	64000000,00
17	64000000,00 - 68000000,00	1	68000000,00	1	68000000,00
18	68000000,00 - 72000000,00	1	72000000,00	1	72000000,00
19	72000000,00 - 76000000,00	1	76000000,00	1	76000000,00
20	76000000,00 - 80000000,00	1	80000000,00	1	80000000,00
21	80000000,00 - 84000000,00	1	84000000,00	1	84000000,00
22	84000000,00 - 88000000,00	1	88000000,00	1	88000000,00
23	88000000,00 - 92000000,00	1	92000000,00	1	92000000,00
24	92000000,00 - 96000000,00	1	96000000,00	1	96000000,00
25	96000000,00 - 100000000,00	1	100000000,00	1	100000000,00
26	100000000,00 - 104000000,00	1	104000000,00	1	104000000,00
27	104000000,00 - 108000000,00	1	108000000,00	1	108000000,00
28	108000000,00 - 112000000,00	1	112000000,00	1	112000000,00
29	112000000,00 - 116000000,00	1	116000000,00	1	116000000,00
30	116000000,00 - 120000000,00	1	120000000,00	1	120000000,00
Итого		30	300000000,00	30	300000000,00

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Рисунок 2

Данные по Делению земельного участка на участки общей площадью
 Категория земель: Земельный участок, вид: Земельный участок

Информация об объекте		Информация об объекте		Информация об объекте	
№ п/п	Вид объекта	№ п/п	Вид объекта	№ п/п	Вид объекта
10	180300-20131131-01	11	180300-20131131-01	20	180300-20131131-01
21	180300-20131131-01	22	180300-20131131-01	31	180300-20131131-01
32	180300-20131131-01	42	180300-20131131-01	51	180300-20131131-01
61	180300-20131131-01	71	180300-20131131-01	81	180300-20131131-01
91	180300-20131131-01	101	180300-20131131-01	111	180300-20131131-01
121	180300-20131131-01	131	180300-20131131-01	141	180300-20131131-01
151	180300-20131131-01	161	180300-20131131-01	171	180300-20131131-01
181	180300-20131131-01	191	180300-20131131-01	201	180300-20131131-01
211	180300-20131131-01	221	180300-20131131-01	231	180300-20131131-01
241	180300-20131131-01	251	180300-20131131-01	261	180300-20131131-01
271	180300-20131131-01	281	180300-20131131-01	291	180300-20131131-01
301	180300-20131131-01	311	180300-20131131-01	321	180300-20131131-01
331	180300-20131131-01	341	180300-20131131-01	351	180300-20131131-01
361	180300-20131131-01	371	180300-20131131-01	381	180300-20131131-01
391	180300-20131131-01	401	180300-20131131-01	411	180300-20131131-01
421	180300-20131131-01	431	180300-20131131-01	441	180300-20131131-01
451	180300-20131131-01	461	180300-20131131-01	471	180300-20131131-01
481	180300-20131131-01	491	180300-20131131-01	501	180300-20131131-01
511	180300-20131131-01	521	180300-20131131-01	531	180300-20131131-01
541	180300-20131131-01	551	180300-20131131-01	561	180300-20131131-01
571	180300-20131131-01	581	180300-20131131-01	591	180300-20131131-01
601	180300-20131131-01	611	180300-20131131-01	621	180300-20131131-01
631	180300-20131131-01	641	180300-20131131-01	651	180300-20131131-01
661	180300-20131131-01	671	180300-20131131-01	681	180300-20131131-01
691	180300-20131131-01	701	180300-20131131-01	711	180300-20131131-01
721	180300-20131131-01	731	180300-20131131-01	741	180300-20131131-01
751	180300-20131131-01	761	180300-20131131-01	771	180300-20131131-01
781	180300-20131131-01	791	180300-20131131-01	801	180300-20131131-01
811	180300-20131131-01	821	180300-20131131-01	831	180300-20131131-01
841	180300-20131131-01	851	180300-20131131-01	861	180300-20131131-01
871	180300-20131131-01	881	180300-20131131-01	891	180300-20131131-01
901	180300-20131131-01	911	180300-20131131-01	921	180300-20131131-01
931	180300-20131131-01	941	180300-20131131-01	951	180300-20131131-01
961	180300-20131131-01	971	180300-20131131-01	981	180300-20131131-01
991	180300-20131131-01	1001	180300-20131131-01	1011	180300-20131131-01

Рисунок 3

Данные по Делению земельного участка на участки общей площадью
 Категория земель: Земельный участок, вид: Земельный участок

Информация об объекте		Информация об объекте		Информация об объекте	
№ п/п	Вид объекта	№ п/п	Вид объекта	№ п/п	Вид объекта
10	180300-20131131-01	11	180300-20131131-01	20	180300-20131131-01
21	180300-20131131-01	22	180300-20131131-01	31	180300-20131131-01
32	180300-20131131-01	42	180300-20131131-01	51	180300-20131131-01
61	180300-20131131-01	71	180300-20131131-01	81	180300-20131131-01
91	180300-20131131-01	101	180300-20131131-01	111	180300-20131131-01
121	180300-20131131-01	131	180300-20131131-01	141	180300-20131131-01
151	180300-20131131-01	161	180300-20131131-01	171	180300-20131131-01
181	180300-20131131-01	191	180300-20131131-01	201	180300-20131131-01
211	180300-20131131-01	221	180300-20131131-01	231	180300-20131131-01
241	180300-20131131-01	251	180300-20131131-01	261	180300-20131131-01
271	180300-20131131-01	281	180300-20131131-01	291	180300-20131131-01
301	180300-20131131-01	311	180300-20131131-01	321	180300-20131131-01
331	180300-20131131-01	341	180300-20131131-01	351	180300-20131131-01
361	180300-20131131-01	371	180300-20131131-01	381	180300-20131131-01
391	180300-20131131-01	401	180300-20131131-01	411	180300-20131131-01
421	180300-20131131-01	431	180300-20131131-01	441	180300-20131131-01
451	180300-20131131-01	461	180300-20131131-01	471	180300-20131131-01
481	180300-20131131-01	491	180300-20131131-01	501	180300-20131131-01
511	180300-20131131-01	521	180300-20131131-01	531	180300-20131131-01
541	180300-20131131-01	551	180300-20131131-01	561	180300-20131131-01
571	180300-20131131-01	581	180300-20131131-01	591	180300-20131131-01
601	180300-20131131-01	611	180300-20131131-01	621	180300-20131131-01
631	180300-20131131-01	641	180300-20131131-01	651	180300-20131131-01
661	180300-20131131-01	671	180300-20131131-01	681	180300-20131131-01
691	180300-20131131-01	701	180300-20131131-01	711	180300-20131131-01
721	180300-20131131-01	731	180300-20131131-01	741	180300-20131131-01
751	180300-20131131-01	761	180300-20131131-01	771	180300-20131131-01
781	180300-20131131-01	791	180300-20131131-01	801	180300-20131131-01
811	180300-20131131-01	821	180300-20131131-01	831	180300-20131131-01
841	180300-20131131-01	851	180300-20131131-01	861	180300-20131131-01
871	180300-20131131-01	881	180300-20131131-01	891	180300-20131131-01
901	180300-20131131-01	911	180300-20131131-01	921	180300-20131131-01
931	180300-20131131-01	941	180300-20131131-01	951	180300-20131131-01
961	180300-20131131-01	971	180300-20131131-01	981	180300-20131131-01
991	180300-20131131-01	1001	180300-20131131-01	1011	180300-20131131-01

Рисунок 2

Данные по Дачному товариществу (далее - товарищество) обществу владельцев объектов недвижимости:
Составлена в соответствии с законодательством Российской Федерации

Информация о товариществе:		Имя и фамилия участника		Имя и фамилия участника		
Имя: Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников недвижимости»		Имя и фамилия участника		Имя и фамилия участника		
ИНН/ОГРН: 50/0907042000/0125		Имя и фамилия участника		Имя и фамилия участника		
Юридический адрес:		Имя и фамилия участника		Имя и фамилия участника		
№ п/п	Владельцы, и их количество	Имя и фамилия участника			Доля в праве собственности (в процентах от общей доли)	Дата приобретения доли
		И	Ф	О		
50	100%	Иванов Иван Иванович	Иванов	Иванов	100%	01.01.2010
51	100%	Петров Петр Петрович	Петров	Петров	100%	01.01.2010
52	100%	Сидоров Сидор Сидорович	Сидоров	Сидоров	100%	01.01.2010
53	100%	Смирнов Смирнов Смирнович	Смирнов	Смирнов	100%	01.01.2010
54	100%	Соболев Соболев Соболевич	Соболев	Соболев	100%	01.01.2010
55	100%	Соловьев Соловьев Соловьевич	Соловьев	Соловьев	100%	01.01.2010
56	100%	Степанов Степанов Степанович	Степанов	Степанов	100%	01.01.2010
57	100%	Суров Суров Сурович	Суров	Суров	100%	01.01.2010
58	100%	Тарасов Тарасов Тарасович	Тарасов	Тарасов	100%	01.01.2010
59	100%	Тимофеев Тимофеев Тимофеевич	Тимофеев	Тимофеев	100%	01.01.2010
60	100%	Тихонов Тихонов Тихонович	Тихонов	Тихонов	100%	01.01.2010
61	100%	Толкачев Толкачев Толкачевич	Толкачев	Толкачев	100%	01.01.2010
62	100%	Трофимов Трофимов Трофимович	Трофимов	Трофимов	100%	01.01.2010
63	100%	Федотов Федотов Федотович	Федотов	Федотов	100%	01.01.2010
64	100%	Филиппов Филиппов Филиппович	Филиппов	Филиппов	100%	01.01.2010
65	100%	Харин Харин Харинич	Харин	Харин	100%	01.01.2010
66	100%	Хохлов Хохлов Хохлович	Хохлов	Хохлов	100%	01.01.2010
67	100%	Цыганков Цыганков Цыганкович	Цыганков	Цыганков	100%	01.01.2010
68	100%	Чайков Чайков Чайкович	Чайков	Чайков	100%	01.01.2010
69	100%	Чернов Чернов Чернович	Чернов	Чернов	100%	01.01.2010
70	100%	Чернышев Чернышев Чернышевич	Чернышев	Чернышев	100%	01.01.2010
71	100%	Шабалин Шабалин Шабалинович	Шабалин	Шабалин	100%	01.01.2010
72	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
73	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
74	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
75	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
76	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
77	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
78	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
79	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
80	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
81	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
82	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
83	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
84	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
85	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
86	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
87	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
88	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
89	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
90	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
91	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
92	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
93	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
94	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
95	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
96	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
97	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
98	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
99	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
100	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010

Рисунок 3

Данные по Дачному товариществу (далее - товарищество) обществу владельцев объектов недвижимости:
Составлена в соответствии с законодательством Российской Федерации

Информация о товариществе:		Имя и фамилия участника		Имя и фамилия участника		
Имя: Товарищество собственников недвижимости «Товарищество собственников недвижимости»		Имя и фамилия участника		Имя и фамилия участника		
ИНН/ОГРН: 50/0907042000/0125		Имя и фамилия участника		Имя и фамилия участника		
Юридический адрес:		Имя и фамилия участника		Имя и фамилия участника		
№ п/п	Владельцы, и их количество	Имя и фамилия участника			Доля в праве собственности (в процентах от общей доли)	Дата приобретения доли
		И	Ф	О		
72	100%	Иванов Иван Иванович	Иванов	Иванов	100%	01.01.2010
73	100%	Петров Петр Петрович	Петров	Петров	100%	01.01.2010
74	100%	Сидоров Сидор Сидорович	Сидоров	Сидоров	100%	01.01.2010
75	100%	Смирнов Смирнов Смирнович	Смирнов	Смирнов	100%	01.01.2010
76	100%	Соболев Соболев Соболевич	Соболев	Соболев	100%	01.01.2010
77	100%	Соловьев Соловьев Соловьевич	Соловьев	Соловьев	100%	01.01.2010
78	100%	Степанов Степанов Степанович	Степанов	Степанов	100%	01.01.2010
79	100%	Суров Суров Сурович	Суров	Суров	100%	01.01.2010
80	100%	Тарасов Тарасов Тарасович	Тарасов	Тарасов	100%	01.01.2010
81	100%	Тимофеев Тимофеев Тимофеевич	Тимофеев	Тимофеев	100%	01.01.2010
82	100%	Тихонов Тихонов Тихонович	Тихонов	Тихонов	100%	01.01.2010
83	100%	Толкачев Толкачев Толкачевич	Толкачев	Толкачев	100%	01.01.2010
84	100%	Трофимов Трофимов Трофимович	Трофимов	Трофимов	100%	01.01.2010
85	100%	Федотов Федотов Федотович	Федотов	Федотов	100%	01.01.2010
86	100%	Филиппов Филиппов Филиппович	Филиппов	Филиппов	100%	01.01.2010
87	100%	Харин Харин Харинич	Харин	Харин	100%	01.01.2010
88	100%	Хохлов Хохлов Хохлович	Хохлов	Хохлов	100%	01.01.2010
89	100%	Цыганков Цыганков Цыганкович	Цыганков	Цыганков	100%	01.01.2010
90	100%	Чайков Чайков Чайкович	Чайков	Чайков	100%	01.01.2010
91	100%	Чернов Чернов Чернович	Чернов	Чернов	100%	01.01.2010
92	100%	Чернышев Чернышев Чернышевич	Чернышев	Чернышев	100%	01.01.2010
93	100%	Шабалин Шабалин Шабалинович	Шабалин	Шабалин	100%	01.01.2010
94	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
95	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
96	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
97	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
98	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
99	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010
100	100%	Шарипов Шарипов Шарипович	Шарипов	Шарипов	100%	01.01.2010

Лист 1

Данные об оценщике (лицах), имеющих право на осуществление оценочной деятельности в сфере недвижимости

Фамилия Имя Отчество		ИНН	
Иванов Иван Иванович	Иванов Иван Иванович	50-08-0100001-10	Иванов Иван Иванович
Султанов Султан Султанович	Султанов Султан Султанович	50-08-0100001-10	Султанов Султан Султанович
<p>Оценщик (лица), имеющие право на осуществление оценочной деятельности в сфере недвижимости</p> <p>1. Фамилия Имя Отчество: Иванов Иван Иванович</p> <p>2. Дата вступления в силу лицензии: 10.08.2018</p> <p>3. Срок действия лицензии: до 10.08.2022</p> <p>4. Номер лицензии: 50-08-0100001-10</p> <p>5. Место выдачи лицензии: Московская область, Истринский район</p> <p>6. Место жительства (адрес): г. Истра, ул. Центральная, д. 10</p> <p>7. Контактные данные (телефон, электронная почта): т. 8 (495) 500-10000, e-mail: ivanov@istra.ru</p> <p>8. Место работы (наименование организации): ООО "Истра-Спецстрой"</p> <p>9. Должность: директор</p> <p>10. Дата рождения: 10.08.1980</p> <p>11. Пол: мужской</p> <p>12. Образование: высшее</p> <p>13. Место получения образования: Московский государственный университет</p> <p>14. Специальность: экономическая</p> <p>15. Квалификационная категория: кандидат в мастера</p> <p>16. Дата присвоения категории: 10.08.2018</p> <p>17. Место присвоения категории: Московская область, Истринский район</p> <p>18. Место работы (наименование организации): ООО "Истра-Спецстрой"</p> <p>19. Должность: директор</p> <p>20. Дата окончания работы: 10.08.2022</p> <p>21. Место окончания работы: Московская область, Истринский район</p> <p>22. Место жительства (адрес): г. Истра, ул. Центральная, д. 10</p> <p>23. Контактные данные (телефон, электронная почта): т. 8 (495) 500-10000, e-mail: ivanov@istra.ru</p> <p>24. Место рождения: г. Истра, ул. Центральная, д. 10</p> <p>25. Дата рождения: 10.08.1980</p> <p>26. Пол: мужской</p> <p>27. Образование: высшее</p> <p>28. Место получения образования: Московский государственный университет</p> <p>29. Специальность: экономическая</p> <p>30. Квалификационная категория: кандидат в мастера</p> <p>31. Дата присвоения категории: 10.08.2018</p> <p>32. Место присвоения категории: Московская область, Истринский район</p> <p>33. Место работы (наименование организации): ООО "Истра-Спецстрой"</p> <p>34. Должность: директор</p> <p>35. Дата окончания работы: 10.08.2022</p> <p>36. Место окончания работы: Московская область, Истринский район</p>			


Лист 2

Данные об оценщике (лицах), имеющих право на осуществление оценочной деятельности в сфере недвижимости

Фамилия Имя Отчество		ИНН	
Иванов Иван Иванович	Иванов Иван Иванович	50-08-0100001-10	Иванов Иван Иванович
Султанов Султан Султанович	Султанов Султан Султанович	50-08-0100001-10	Султанов Султан Султанович
<p>Оценщик (лица), имеющие право на осуществление оценочной деятельности в сфере недвижимости</p> <p>1. Фамилия Имя Отчество: Иванов Иван Иванович</p> <p>2. Дата вступления в силу лицензии: 10.08.2018</p> <p>3. Срок действия лицензии: до 10.08.2022</p> <p>4. Номер лицензии: 50-08-0100001-10</p> <p>5. Место выдачи лицензии: Московская область, Истринский район</p> <p>6. Место жительства (адрес): г. Истра, ул. Центральная, д. 10</p> <p>7. Контактные данные (телефон, электронная почта): т. 8 (495) 500-10000, e-mail: ivanov@istra.ru</p> <p>8. Место рождения: г. Истра, ул. Центральная, д. 10</p> <p>9. Дата рождения: 10.08.1980</p> <p>10. Пол: мужской</p> <p>11. Образование: высшее</p> <p>12. Место получения образования: Московский государственный университет</p> <p>13. Специальность: экономическая</p> <p>14. Квалификационная категория: кандидат в мастера</p> <p>15. Дата присвоения категории: 10.08.2018</p> <p>16. Место присвоения категории: Московская область, Истринский район</p> <p>17. Место работы (наименование организации): ООО "Истра-Спецстрой"</p> <p>18. Должность: директор</p> <p>19. Дата окончания работы: 10.08.2022</p> <p>20. Место окончания работы: Московская область, Истринский район</p>			

Форм 1

Заказчик: ООО «Солнечный холдинг»
 Объект: земельный участок площадью 105/21 га, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения»

Имя: Иван Иванович		Имя: Иван Иванович	
Пол: Мужской		Пол: Мужской	
Дата рождения: 10.10.1978		Дата рождения: 10.10.1978	
Паспорт: 50-08/00327-54		Паспорт: 50-08/00327-54	
			
Имя: Иван Иванович		Имя: Иван Иванович	
Подпись: Иван Иванович		Подпись: Иван Иванович	
М.П. ООО «Солнечный холдинг»		М.П. ООО «Солнечный холдинг»	

Форм 1/1

Заказчик: ООО «Солнечный холдинг»
 Объект: земельный участок площадью 105/21 га, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения»

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Углы участка, град.	Площадь участка, кв. м				Суммарная площадь участка, кв. м	Средняя стоимость участка, руб./кв. м	Средняя стоимость участка, руб./га
			1	2	3	4			
1	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
2	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
3	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
4	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
5	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
6	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
7	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
8	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
9	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
10	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
11	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
12	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
13	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
14	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
15	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
16	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
17	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
18	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
19	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
20	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
21	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
22	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
23	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
24	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	
25	10521	90	10521	0	0	0	10521	10521	

Форм 1/2

Департамент земельных ресурсов Московской области государственного казенного учреждения «Мособлгосземкадастр»

Итого: 10 ед. Земельный кадастр Московской области
 10/11/2021 № 00-20/001/2021-001
 10/11/2021 № 00-20/001/2021-001

№ п/п	Выкупная стоимость земельного участка			№	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
	1	2	3							
1	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Форм 1/2

Департамент земельных ресурсов Московской области государственного казенного учреждения «Мособлгосземкадастр»

Итого: 10 ед. Земельный кадастр Московской области
 10/11/2021 № 00-20/001/2021-001
 10/11/2021 № 00-20/001/2021-001

№ п/п	Выкупная стоимость земельного участка			№	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
	1	2	3							
1	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Выявлено: Дачное товарищество (общество собственников объектов недвижимости)
 (наименование, адрес, вид, кадастровый номер)

Инициалы заявителя: _____
 Имя: Илья Юрьевич, Фамилия: Илья Юрьевич, Адрес: Истринский район, д. 2, кадастровый номер: 50/08/0080307/01

Состав земельный участок, кадастровый номер: 50/08/0080307/01

№ п/п	Информация			Сведения о кадастровом номере участка	Сведения о кадастровом номере участка
	№	И	Т		
1	50/08/0080307	01	001/001/001	50/08/0080307/01	5
2	50/08/0080307	01	001/001/001	50/08/0080307/01	5
3	50/08/0080307	01	001/001/001	50/08/0080307/01	5
4	50/08/0080307	01	001/001/001	50/08/0080307/01	5

Инициалы заявителя: _____
 Имя: Илья Юрьевич, Фамилия: Илья Юрьевич, Адрес: Истринский район, д. 2, кадастровый номер: 50/08/0080307/01

Выявлено: Дачное товарищество (общество собственников объектов недвижимости)
 (наименование, адрес, вид, кадастровый номер)

Инициалы заявителя: _____
 Имя: Илья Юрьевич, Фамилия: Илья Юрьевич, Адрес: Истринский район, д. 2, кадастровый номер: 50/08/0080307/01

Состав земельный участок, кадастровый номер: 50/08/0080307/01



Инициалы заявителя: _____
 Имя: Илья Юрьевич, Фамилия: Илья Юрьевич, Адрес: Истринский район, д. 2, кадастровый номер: 50/08/0080307/01

Выдана в Дачном поселке в/д № 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью
С/х назначения в Истринском районе Московской области

ИСТРИНСКОЕ РАЙОННОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА
И ЧУЖИХ ДВЕРЕЙ
ИСТРИНСКОЕ РАЙОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЧУЖИХ ДВЕРЕЙ
ИСТРИНСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Участок № 105/21 площадью 105 сот. кадастровый № 50:08/008/001/21-04
ИСТРИНСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Участок № 105/21 площадью 105 сот. кадастровый № 50:08/008/001/21-04
ИСТРИНСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Истра, Солнечногорское шоссе, д. 105/21, к. 1, кв. 105/21-04
Истра, Солнечногорское шоссе, д. 105/21, к. 1, кв. 105/21-04

Истра, Солнечногорское шоссе, д. 105/21, к. 1, кв. 105/21-04
Истра, Солнечногорское шоссе, д. 105/21, к. 1, кв. 105/21-04

Выдана в Дачном поселке в/д № 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью
С/х назначения в Истринском районе Московской области

ИСТРИНСКОЕ РАЙОННОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА
И ЧУЖИХ ДВЕРЕЙ
ИСТРИНСКОЕ РАЙОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЧУЖИХ ДВЕРЕЙ
ИСТРИНСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Участок № 105/21 площадью 105 сот. кадастровый № 50:08/008/001/21-04
ИСТРИНСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Участок № 105/21 площадью 105 сот. кадастровый № 50:08/008/001/21-04
ИСТРИНСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Истра, Солнечногорское шоссе, д. 105/21, к. 1, кв. 105/21-04
Истра, Солнечногорское шоссе, д. 105/21, к. 1, кв. 105/21-04

Истра, Солнечногорское шоссе, д. 105/21, к. 1, кв. 105/21-04
Истра, Солнечногорское шоссе, д. 105/21, к. 1, кв. 105/21-04

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Итого: 100%

Адрес: Московская область, Истринский район, с/поселение "Солнечный", с/пос. "Солнечный", д. 10/10

Категория земель: Земли населенных пунктов

Цель использования: для размещения объектов складского назначения

Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

Площадь: 10 333 801 кв. м

Средняя рыночная стоимость: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м = 1 033 380 100 руб.

Средняя кадастровая стоимость: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м = 1 033 380 100 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 = 310 014 030 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 * 0,3 = 92 703 127 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 * 0,3 * 0,3 = 83 432 814 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 * 0,3 * 0,3 * 0,3 = 75 089 532 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 * 0,3 * 0,3 * 0,3 * 0,3 = 67 580 579 руб.

Итого: 100%

Адрес: Московская область, Истринский район, с/поселение "Солнечный", с/пос. "Солнечный", д. 10/10

Категория земель: Земли населенных пунктов

Цель использования: для размещения объектов складского назначения

Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения

Площадь: 10 333 801 кв. м

Средняя рыночная стоимость: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м = 1 033 380 100 руб.

Средняя кадастровая стоимость: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м = 1 033 380 100 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 = 310 014 030 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 * 0,3 = 92 703 127 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 * 0,3 * 0,3 = 83 432 814 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 * 0,3 * 0,3 * 0,3 = 75 089 532 руб.

Средняя кадастровая стоимость за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога за вычетом налога: 10 333 801 кв. м * 100 руб./кв. м * 0,3 * 0,3 * 0,3 * 0,3 * 0,3 = 67 580 579 руб.

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Прил. 1

Деловая и Единая государственная информационная система «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»

Имя Фамилия Инициалы	Иванов Иван Иванович	
Дата рождения	19.12.1988	1988.12.19
Полное наименование организации	ООО «ИСТРИНСКО-СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ РАЙОН»	
ИНН	50/0019534150	50/0019534150
К/СЧЕТ РАССЧЕТ	40702083835010400001	
Гражданство	Российская Федерация	
Полное наименование должности	Генеральный директор	
Место жительства (полное наименование)	г. Истрин, Московской области	
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	50/0019534150	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	

Прил. 2


Деловая и Единая государственная информационная система «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»

Имя Фамилия Инициалы	Иванов Иван Иванович	
Дата рождения	19.12.1988	1988.12.19
Полное наименование организации	ООО «ИСТРИНСКО-СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ РАЙОН»	
ИНН	50/0019534150	50/0019534150
К/СЧЕТ РАССЧЕТ	40702083835010400001	
Гражданство	Российская Федерация	
Полное наименование должности	Генеральный директор	
Место жительства (полное наименование)	г. Истрин, Московской области	
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	50/0019534150	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	
Средства связи (факс, телефон)	+7(496)397-02-00	
Почтовый адрес (для отправки документов)	г. Истра, Московская область, пос. Солнечногорский, д. 10	
Электронный адрес (для отправки документов)	info@istrisko-solnechnogorskiy.ru	

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Форм 1

Департамент Московской области по государственному кадастру недвижимости
 Государственное учреждение Московской области

Имя Фамиль Инициалы		
Дата рождения	Въезд в собственность	Выезд из собственности
09.11.1978 г.р.	№ 01/001/00100010000000	№ 01/001/00100010000000
Идентификационный номер	Идентификационный номер	
		
Имя Фамиль Инициалы	Учредитель	
Информационный идентификатор	Идентификационный номер	Идентификационный номер

Форм 1.1

Департамент Московской области по государственному кадастру недвижимости
 Государственное учреждение Московской области

№ п/п	№ кадастрового участка	Дата кадастрового учета	Учредитель		Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер
			Имя Фамиль Инициалы	Имя Фамиль Инициалы											
1	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000
2	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000
3	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000
4	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000
5	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000
6	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000
7	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000
8	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000
9	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000
10	50:08/001/2017/010/001/001/00100010000000	2017.12.01	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000	01/001/00100010000000

Форм 1/1

Заголовок: Экспертное заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости
 (объекты недвижимости находятся в одной зоне)

Инициалы и фамилия: _____
 Место рождения: _____
 Дата рождения: _____
 Место жительства: _____
 Место работы: _____
 Должность: _____

№ п/п	№ кадастрового участка	Площадь земельного участка, кв. м.	Площадь, занятая объектами недвижимости					Итого объектов недвижимости	Площадь участка, занятая объектами недвижимости, кв. м.
			Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок		
1	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
2	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
3	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
4	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
5	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
6	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
7	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
8	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
9	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
10	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
11	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
12	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
13	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
14	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
15	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
16	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
17	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
18	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
19	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
20	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	1000	
Итого объектов недвижимости								20000	

Составитель: _____
 М.П. _____

Форм 1/2

Заголовок: Экспертное заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости
 (объекты недвижимости находятся в одной зоне)

Инициалы и фамилия: _____
 Место рождения: _____
 Дата рождения: _____
 Место жительства: _____
 Место работы: _____
 Должность: _____

№ п/п	№ кадастрового участка	Площадь земельного участка, кв. м.	Площадь, занятая объектами недвижимости					Итого объектов недвижимости
			Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
1	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
2	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
3	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
4	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
5	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
6	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
7	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
8	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
9	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
10	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
11	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
12	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
13	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
14	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
15	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
16	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
17	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
18	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
19	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
20	50/05/0080000/010/010/010/010	1000	1000	0	0	0	1000	
Итого объектов недвижимости								20000

Составитель: _____
 М.П. _____

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Рисунок 1.2

Данные по Дачному поселению (участки, расположенные в границах дачных поселков)

Информация о дачном поселении		Имя собственника		Информация о дачном поселении		Информация о дачном поселении	
№ д.п.	№ участка	№ д.п.	№ участка	№ д.п.	№ участка	№ д.п.	№ участка
1	2	3	4	5	6	7	8
18	10110101	18	10110101	18	10110101	18	10110101
17	10110102	17	10110102	17	10110102	17	10110102
16	10110103	16	10110103	16	10110103	16	10110103
15	10110104	15	10110104	15	10110104	15	10110104
14	10110105	14	10110105	14	10110105	14	10110105
13	10110106	13	10110106	13	10110106	13	10110106
12	10110107	12	10110107	12	10110107	12	10110107
11	10110108	11	10110108	11	10110108	11	10110108
10	10110109	10	10110109	10	10110109	10	10110109
9	10110110	9	10110110	9	10110110	9	10110110
8	10110111	8	10110111	8	10110111	8	10110111
7	10110112	7	10110112	7	10110112	7	10110112
6	10110113	6	10110113	6	10110113	6	10110113
5	10110114	5	10110114	5	10110114	5	10110114
4	10110115	4	10110115	4	10110115	4	10110115
3	10110116	3	10110116	3	10110116	3	10110116
2	10110117	2	10110117	2	10110117	2	10110117
1	10110118	1	10110118	1	10110118	1	10110118
Итого		Итого		Итого		Итого	
18		18		18		18	

Рисунок 1.3

Данные по Дачному поселению (участки, расположенные в границах дачных поселков)

Информация о дачном поселении		Имя собственника		Информация о дачном поселении		Информация о дачном поселении	
№ д.п.	№ участка	№ д.п.	№ участка	№ д.п.	№ участка	№ д.п.	№ участка
1	2	3	4	5	6	7	8
18	10110101	18	10110101	18	10110101	18	10110101
17	10110102	17	10110102	17	10110102	17	10110102
16	10110103	16	10110103	16	10110103	16	10110103
15	10110104	15	10110104	15	10110104	15	10110104
14	10110105	14	10110105	14	10110105	14	10110105
13	10110106	13	10110106	13	10110106	13	10110106
12	10110107	12	10110107	12	10110107	12	10110107
11	10110108	11	10110108	11	10110108	11	10110108
10	10110109	10	10110109	10	10110109	10	10110109
9	10110110	9	10110110	9	10110110	9	10110110
8	10110111	8	10110111	8	10110111	8	10110111
7	10110112	7	10110112	7	10110112	7	10110112
6	10110113	6	10110113	6	10110113	6	10110113
5	10110114	5	10110114	5	10110114	5	10110114
4	10110115	4	10110115	4	10110115	4	10110115
3	10110116	3	10110116	3	10110116	3	10110116
2	10110117	2	10110117	2	10110117	2	10110117
1	10110118	1	10110118	1	10110118	1	10110118
Итого		Итого		Итого		Итого	
18		18		18		18	

Рисунок 4

Выявлено 10 земельных участков (участков) общей площадью 105/21 кв. м, принадлежащих на праве собственности гражданам Российской Федерации.



ИНТЕРЕСОВАНИЕ ПРАВИТЕЛЕМ	
Имя Ф.И.О. _____	Подпись _____
М.П. _____	М.П. _____
Место работы _____	Место жительства _____
Адрес регистрации _____	Семейное положение _____
Согласен(на) предоставить земельный участок (участки) для проведения оценки	
	
Подпись _____	
Место работы _____	
Место жительства _____	
Адрес регистрации _____	
Семейное положение _____	
М.П. _____	

Рисунок 4

Выявлено 10 земельных участков (участков) общей площадью 105/21 кв. м, принадлежащих на праве собственности гражданам Российской Федерации.

ИНТЕРЕСОВАНИЕ ПРАВИТЕЛЕМ	
Имя Ф.И.О. _____	Подпись _____
М.П. _____	М.П. _____
Место работы _____	Место жительства _____
Адрес регистрации _____	Семейное положение _____
Согласен(на) предоставить земельный участок (участки) для проведения оценки	
	
Подпись _____	
Место работы _____	
Место жительства _____	
Адрес регистрации _____	
Семейное положение _____	
М.П. _____	

Лист № 42

Данные от Динэко, полученные в ходе проведения обследования, соответствуют действительности. Ссылка на материалы, указанные в отчете, отсутствует.

Заказчик: ИСТРИНСКИЙ РАЙОН

Итого сумма: 3333801,34 кв. м. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования: для размещения объектов складского назначения.

№ участка	Координаты			Имя участка	Площадь участка, кв. м.	Категория
	X	Y	Z			
1	4978782.18	1216203.20	56	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
2	4978782.18	1216203.20	53	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
3	4978782.18	1216203.20	55	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
4	4978782.18	1216203.20	57	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
5	4978782.18	1216203.20	58	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
6	4978782.18	1216203.20	59	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
7	4978782.18	1216203.20	60	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
8	4978782.18	1216203.20	61	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
9	4978782.18	1216203.20	62	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
10	4978782.18	1216203.20	63	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
11	4978782.18	1216203.20	64	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
12	4978782.18	1216203.20	65	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
13	4978782.18	1216203.20	66	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
14	4978782.18	1216203.20	67	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
15	4978782.18	1216203.20	68	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
16	4978782.18	1216203.20	69	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов
17	4978782.18	1216203.20	70	земельный участок	53,5	Земли населенных пунктов

Итого: 105/21 земельный участок, 105/21 участок. Итого: 3333801,34 кв. м. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования: для размещения объектов складского назначения.

Лист № 41

Данные от Динэко, полученные в ходе проведения обследования, соответствуют действительности. Ссылка на материалы, указанные в отчете, отсутствует.

Заказчик: ИСТРИНСКИЙ РАЙОН

Итого сумма: 2186279,5 кв. м. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования: для размещения объектов складского назначения.

№ участка	Координаты			Имя участка	Площадь участка, кв. м.	Категория
	X	Y	Z			
1	4978782.18	1216203.20	71	земельный участок	2186279,5	Земли населенных пунктов
2	4978782.18	1216203.20	72	земельный участок	2186279,5	Земли населенных пунктов
3	4978782.18	1216203.20	73	земельный участок	2186279,5	Земли населенных пунктов
4	4978782.18	1216203.20	74	земельный участок	2186279,5	Земли населенных пунктов
5	4978782.18	1216203.20	75	земельный участок	2186279,5	Земли населенных пунктов

Итого: 5 земельных участков, 5 участок. Итого: 2186279,5 кв. м. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования: для размещения объектов складского назначения.

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости: С/ЗУ 50/08/001/21/001/2014/001

Участки, в том числе:				Итого	
№ п/п	Виды земель	№ участка	Площадь участка, кв. м	№ участка	Площадь участка, кв. м
1	С/ЗУ	50/08/001/21/001/2014/001	1333801	50/08/001/21/001/2014/001	1333801
Итого:					
				50/08/001/21/001/2014/001	1333801

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости: С/ЗУ 50/08/001/21/001/2014/001

Участки, в том числе:				Итого	
№ п/п	Виды земель	№ участка	Площадь участка, кв. м	№ участка	Площадь участка, кв. м
1	С/ЗУ	50/08/001/21/001/2014/001	1333801	50/08/001/21/001/2014/001	1333801
Итого:					
				50/08/001/21/001/2014/001	1333801

Приложение 2

Данные по Единому государственному реестру недвижимости об объектах недвижимости
Сведения о кадастровом номере земельного участка

Медведева Татьяна			18-72-1/2018/007/018/2019			18-72-1/2018/007/018/2019		
Иванов Александр			18-72-1/2018/007/018/2019			18-72-1/2018/007/018/2019		
И.И.ИИИ. № 50/0018/2180018/002			Иванов Александр			Иванов Александр		
Категория земель:			Земли населенных пунктов			Земли населенных пунктов		
Уч. №			18-72-1/2018/007/018/2019/001			18-72-1/2018/007/018/2019/001		
Экспертное №			18-72-1/2018/007/018/2019/001			18-72-1/2018/007/018/2019/001		
д			21			21		
м			08			08		
г			2019			2019		
С/к			18001125			18001125		
Вид назначения земельного участка			земли населенных пунктов			земли населенных пунктов		
Код назначения земельного участка			11.03.01.01			11.03.01.01		
Свойство земельного участка			в общей долевой собственности			в общей долевой собственности		
Вид права собственности			ипотека			ипотека		
Содержательное наименование			ипотека			ипотека		

Приложение 2

Данные по Единому государственному реестру недвижимости об объектах недвижимости
Сведения о кадастровом номере земельного участка

Медведева Татьяна			18-72-1/2018/007/018/2019			18-72-1/2018/007/018/2019		
Иванов Александр			18-72-1/2018/007/018/2019			18-72-1/2018/007/018/2019		
И.И.ИИИ. № 50/0018/2180018/002			Иванов Александр			Иванов Александр		
Категория земель:			Земли населенных пунктов			Земли населенных пунктов		
Уч. №			18-72-1/2018/007/018/2019/001			18-72-1/2018/007/018/2019/001		
Экспертное №			18-72-1/2018/007/018/2019/001			18-72-1/2018/007/018/2019/001		
д			21			21		
м			08			08		
г			2019			2019		
С/к			18001125			18001125		
Вид назначения земельного участка			земли населенных пунктов			земли населенных пунктов		
Код назначения земельного участка			11.03.01.01			11.03.01.01		
Свойство земельного участка			в общей долевой собственности			в общей долевой собственности		
Вид права собственности			ипотека			ипотека		
Содержательное наименование			ипотека			ипотека		

Лист 14.2

Диагностика качества земель, расположенных на объекте кадастровой оценки, в Московской области. Страница 1 из 15, 3 из 3 листов в документе

Информационный раздел		181-273-3/00020000	Итого в отчете по земле
№ 14.2	Код докум. А.Б.	Итого в отчете по земле	Итого в отчете по земле
№ 14.2/181-273-3/00020000	№ 181-273-3/00020000	№ 181-273-3/00020000	№ 181-273-3/00020000
Получитель информации:		(Инициалы автора, инициалы заказчика)	(Инициалы заказчика)
Ф.И.О.:	И.И.И.	Ф.И.О.:	И.И.И.
М.П.:	И.И.И.	М.П.:	И.И.И.
Информационный раздел			
ВСЕГО: информация по земельным участкам: 181-273-3/00020000			

Лист 14.2

Диагностика качества земель, расположенных на объекте кадастровой оценки, в Московской области. Страница 1 из 15, 3 из 3 листов в документе

Информационный раздел		181-273-3/00020000	Итого в отчете по земле
№ 14.2	Код докум. А.Б.	Итого в отчете по земле	Итого в отчете по земле
№ 14.2/181-273-3/00020000	№ 181-273-3/00020000	№ 181-273-3/00020000	№ 181-273-3/00020000
Получитель информации:		(Инициалы автора, инициалы заказчика)	(Инициалы заказчика)
Ф.И.О.:	И.И.И.	Ф.И.О.:	И.И.И.
М.П.:	И.И.И.	М.П.:	И.И.И.
Информационный раздел			
ВСЕГО: информация по земельным участкам: 181-273-3/00020000			

№ п/п	Координаты в			Инициал автора, инициал заказчика	Средняя рыночная стоимость земельного участка (тысячи рублей)	Категория земель
	X	Y	Z			
1	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
2	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
3	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
4	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
5	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
6	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
7	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
8	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
9	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
10	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
11	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
12	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
13	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
14	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
15	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
16	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
17	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
18	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
19	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
20	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
21	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
22	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
23	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
24	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
25	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
26	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
27	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
28	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
29	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
30	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
31	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
32	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
33	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
34	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
35	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
36	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
37	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
38	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
39	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
40	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
41	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
42	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
43	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
44	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
45	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
46	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
47	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
48	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
49	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
50	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
51	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
52	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
53	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
54	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
55	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
56	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
57	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
58	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
59	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
60	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
61	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
62	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
63	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
64	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
65	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
66	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
67	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
68	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
69	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
70	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
71	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
72	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
73	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
74	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
75	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
76	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
77	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
78	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
79	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
80	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
81	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
82	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
83	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
84	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
85	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
86	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
87	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
88	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
89	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
90	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
91	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
92	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
93	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
94	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
95	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
96	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
97	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
98	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
99	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
100	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
101	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
102	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
103	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
104	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
105	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
106	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
107	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
108	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
109	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
110	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
111	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
112	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
113	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
114	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
115	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
116	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
117	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
118	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
119	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5
120	487971.80	119400.220	56	И.И.И./И.И.И.	5,5	5,5

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Листовой отчет № _____ от «...»... 201... года.

Масштаб: 1:1000

Итого: 105/21 ед. земельной территории

№ п/п	№ участка	Площадь участка, кв. м	Содержание участка
1	105/21	1333801	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/0080304/105/21/001/001, площадью 1333801 кв. м, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения», расположенный в границах территории кадастрового квартала № 50/08/0080304/105/21/001/001, с кадастровым номером 50/08/0080304/105/21/001/001, площадью 1333801 кв. м.

Листовой отчет № _____ от «...»... 201... года.

Итого: 105/21 ед. земельной территории

№ п/п	№ участка	Площадь участка, кв. м	Содержание участка
1	105/21	1333801	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/0080304/105/21/001/001, площадью 1333801 кв. м, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения», расположенный в границах территории кадастрового квартала № 50/08/0080304/105/21/001/001, с кадастровым номером 50/08/0080304/105/21/001/001, площадью 1333801 кв. м.

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Форм 1/2
 Доклад об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области)

Имя, фамилия, имя отчество: _____
 Дата: 21.11.2018 № 08-20/004-2018/08-08
 Место работы: _____
 Подпись: _____

Имя, фамилия, имя отчество: _____
 Подпись: _____

Форм 1/2
 Доклад об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области)

№ п/п	Выкупная цена		Итого	Средняя рыночная стоимость на дату отчета об оценке	Средняя рыночная стоимость на дату отчета об оценке
	№	Σ			
1	50414,17	427414,29	477828,46	23891,42	23891,42
2	50420,36	427465,29	477885,65	23894,28	23894,28
3	50420,41	427465,21	477885,62	23894,28	23894,28
4	50420,18	427464,94	477885,12	23894,26	23894,26
5	50419,47	427464,56	477883,93	23894,19	23894,19
6	50401,17	427464,27	477865,44	23893,27	23893,27
7	50399,44	427464,04	477863,48	23893,17	23893,17
8	50399,71	427464,07	477864,38	23893,21	23893,21
9	50399,47	427464,25	477863,72	23893,18	23893,18
10	50399,88	427464,06	477864,94	23893,24	23893,24
11	50399,10	427464,06	477863,16	23893,16	23893,16
12	50399,94	427464,24	477864,18	23893,20	23893,20
13	50399,68	427464,06	477864,74	23893,23	23893,23
14	50399,91	427464,06	477864,97	23893,24	23893,24
15	50399,47	427464,07	477863,54	23893,17	23893,17

Итого: _____

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Форм 012

Заголовок отчета: Оценка стоимости 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Шапка документа: Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район

Table with 4 main columns: № п/п, Площадь участка, Категория земель, Стоимость участка. Contains 16 rows of data.


Форм 012

Заголовок отчета: Оценка стоимости 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области


Шапка документа: Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район, Истринский район

Table with 4 main columns: № п/п, Площадь участка, Категория земель, Стоимость участка. Contains 16 rows of data.

Формы 1
Данные об объекте оценки (состав, категория, объект, кадастровый номер, вид разрешенного использования, вид назначения)

Имя, фамилия, имя отчество Иванов И.И.		Имя, фамилия, имя отчество Иванов И.И.	
Дата рождения 21.11.1978		Дата рождения 21.11.1978	
Паспортный номер 50-08/00403-25		Паспортный номер 50-08/00403-25	
			
Инициалы, фамилия, имя отчество Иванов И.И.		Инициалы, фамилия, имя отчество Иванов И.И.	
Подпись Иванов И.И.		Подпись Иванов И.И.	

Формы 1.2
Данные об объекте оценки (состав, категория, объект, кадастровый номер, вид разрешенного использования, вид назначения)

Имя, фамилия, имя отчество Иванов И.И.		Имя, фамилия, имя отчество Иванов И.И.	
Дата рождения 21.11.1978		Дата рождения 21.11.1978	
Паспортный номер 50-08/00403-25		Паспортный номер 50-08/00403-25	
			
Инициалы, фамилия, имя отчество Иванов И.И.		Инициалы, фамилия, имя отчество Иванов И.И.	
Подпись Иванов И.И.		Подпись Иванов И.И.	

№ п/п	Выкупная цена		Итого	Средняя рыночная стоимость на дату проведения оценки
	№	Σ		
1	50505,36	427123,34	477628,70	477628,70
2	50505,27	427123,17	477628,44	477628,44
3	50505,28	427123,15	477628,43	477628,43
4	50505,31	427123,22	477628,53	477628,53
5	50505,25	427123,17	477628,42	477628,42
6	50505,41	427123,28	477628,69	477628,69
7	50505,08	427123,06	477628,14	477628,14
8	50505,17	427123,14	477628,31	477628,31
9	50505,41	427123,15	477628,56	477628,56
10	50505,17	427123,15	477628,32	477628,32
11	50505,41	427123,15	477628,56	477628,56
12	50505,41	427123,15	477628,56	477628,56
13	50505,41	427123,15	477628,56	477628,56
14	50505,41	427123,15	477628,56	477628,56
15	50505,41	427123,15	477628,56	477628,56

Итого	750081,00	6011901,00	6761982,00	6761982,00
-------	-----------	------------	------------	------------

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Форм 4.1

Департамент экономической оценки земельных участков общей площадью
Сельскохозяйственные земельные участки

Департамент экономической оценки земельных участков общей площадью Сельскохозяйственные земельные участки	
Имя Ф.И. _____	Имя Ф.И. _____
21.11.2018 № 10/2018/006/2018	Итого строк в табл. _____
Классификация земель:	
Участки, занятые	Коды, определяющие вид разрешенного использования
1	3
2	4
3	5
Итого строк в табл. _____	
Итого объектов недвижимости _____	
Итого объектов недвижимости _____	
Итого объектов недвижимости _____	
Итого объектов недвижимости _____	
Итого объектов недвижимости _____	

Форм 4.2

Департамент экономической оценки земельных участков общей площадью
Сельскохозяйственные земельные участки

Департамент экономической оценки земельных участков общей площадью Сельскохозяйственные земельные участки				
Имя Ф.И. _____		Имя Ф.И. _____		
21.11.2018 № 10/2018/006/2018		Итого строк в табл. _____		
Классификация земель:				
Участки, занятые		Коды, определяющие вид разрешенного использования		
1		3		
2		4		
3		5		
4		6		
5		7		
6		8		
7		9		
8		10		
9		11		
10		12		
11		13		
12		14		
13		15		
14		16		
15		17		
16		18		
17		19		
18		20		
19		21		
20		22		
Итого строк в табл. _____				
Итого объектов недвижимости _____				
Итого объектов недвижимости _____				
Итого объектов недвижимости _____				
Итого объектов недвижимости _____				
Итого объектов недвижимости _____				
Итого объектов недвижимости _____				
Итого объектов недвижимости _____				
Итого объектов недвижимости _____				
Итого объектов недвижимости _____				
Итого объектов недвижимости _____				

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0070265:42



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080314:19



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080327:54



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0090341:68



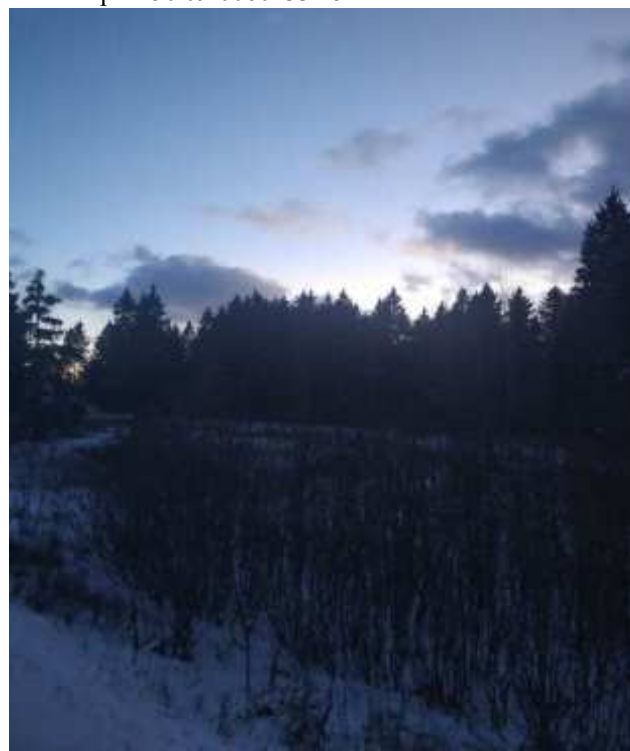
Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060433:14



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060433:15



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060433:25



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060510:30



Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку № 21/20 от 25.12.2020 г.
к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего
Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))	Земельные участки (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. приложение 1 к заданию на оценку)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельные участки (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. приложение 1 к заданию на оценку) Выписки из ЕГРН от 30.11.2018г. и 24.11.2018 г.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности. Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы». Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

	территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
Дата оценки	24.01.2021 г.
Осмотр объекта	Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по количественным и качественным характеристикам Оценка получает от заказчика. Оценка делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. Представленные в отчёты фотоматериалы отражают состояние объекта по состоянию на январь 2021 года и служат для облегчения визуального восприятия. По информации от заказчика изменений по количественным и качественным характеристикам на дату оценки не было.
Период проведения работ	25.12.2020 г. – 24.01.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	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.

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью
«ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным
закрытым паевым инвестиционным фондом
«Земельные ресурсы»

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Генеральный директор



Н.П. Ивашкова

Приложение 1
к Заданию на оценку № 21/20 от 25.12.2020 г.
к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года

Состав объекта оценки

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м.
1.	50:08:0070265:42	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	559 347
2.	50:08:0080314:19	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	114 221
3.	50:08:0080327:54	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	207 805
4.	50:08:0090341:68	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	337 265
5.	50:09:0060126:0010	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	28 000
6.	50:09:0060433:14	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клаушино	18 764
7.	50:09:0060433:15	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клаушино	12 193
8.	50:09:0060433:25	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	6 552
9.	50:09:0060510:30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	19 654
10.	50:09:0060812:0010	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	30 000

Заказчик:
Общество с ограниченной ответственностью
«ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным
закрытым паевым инвестиционным фондом
«Земельные ресурсы»

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Генеральный директор



Н.П. Ивашкова

Отчет об оценке 105/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (10 ед.) общей площадью 1 333 801 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области