Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:
Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г.
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 101/22

ФАНДОЦЕНКА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

_____/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 101/22

74 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	10.01.2022 г.
Дата составления отчета:	10.01.2022 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2022

125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору
ООО «ТрастЮнион АйЭм»
Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Кравченко Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 07/21 от 30.12.2021 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости 74 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском районе Московской области (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 10 января 2022 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода и методом сравнительных единиц затратного 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 –

511 308 000 (Пятьсот одиннадцать миллионов триста восемь тысяч) рублей [1], в том числе:

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Здания и сооружения				
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:425	447,60	10 000
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:482	578,70	41 000
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:480	727,60	173 000
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:479	1 136,10	19 000
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:478	3 309,30	246 000
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	123 000
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	714 000
Земельные участки				
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:183306	10 761	615 000
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	616 000
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	1 425 000

[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. НДС для зданий включен в размере 20%.

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	1 447 000
12.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	1 524 000
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	1 534 000
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:24	25 703	1 632 000
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:94	28 339	1 799 000
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 800 000
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1009	29 749	1 888 000
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 976 000
19.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 981 000
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	2 063 000
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	2 173 000
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	35 734	2 268 000
23.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	2 329 000
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ «Лужок», дом 3	50:09:0060126:336	41 510	2 635 000
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	2 654 000
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:169	43 481	1 000
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:17	43 501	2 761 000
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:27	45 944	2 423 000
29.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	3 088 000
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:27	51 236	3 252 000
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:114	51 392	1 000
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:56	55 727	3 538 000
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:31	56 841	3 608 000
34.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	3 705 000
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:14	72 111	4 578 000
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:89	73 106	4 641 000
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:33	73 606	3 881 000
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:26	73 619	3 882 000
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:25	76 642	4 041 000
40.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	4 867 000
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:15	77 359	1 000
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:55	78 624	4 991 000

125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:19	78 950	5 012 000
44.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	5 175 000
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:27	90 983	5 776 000
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	5 782 000
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:17	93 142	5 913 000
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:99	96 895	6 151 000
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:80	113 761	6 572 000
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:187093	116 260	5 578 000
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	6 753 000
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	6 857 000
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:93	119 370	6 896 000
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:18	124 748	7 207 000
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:112	128 885	1 000
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	8 111 000
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	8 697 000
58.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	8 744 000
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:26	162 604	7 802 000
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	9 492 000
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	8 441 000
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:170	179 442	1 000
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:104	184 077	1 000
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:54	202 765	11 714 000
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:23	206 195	10 720 000
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:17	208 139	9 987 000
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	14 328 000
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:837	251 225	14 513 000
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	14 677 000
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:53	267 230	15 438 000
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	16 753 000
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010403:23	295 766	17 086 000

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:79	346 044	17 133 000
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1011	420 970	20 842 000
75.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:243	452 133	22 385 000
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:7	495 317	20 372 000
77.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	516 306	23 007 000
78.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:18	520 391	21 404 000
79.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	560 956	1 000
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:251	990 524	49 041 000
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО» Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	1 238 469	1 000
	Итого			**511 308 000**

Отчет об оценке рыночной (справедливой) 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

125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 8
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 10
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки 10
2.2. Международные стандарты 10
2.3. Федеральные стандарты оценки 10
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков 10
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 10
2.6. Используемая терминология 10
2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки 15
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 18
3.1. Допущения 18
3.2. Заявление о соответствии 19
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 20
4.1. Сведения о Заказчике 20
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 20
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 21
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 22
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 23
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 23
6.2. Цель оценки 23
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 23
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 23
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 28
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 31
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 32
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 32
7.2. Идентификация Объекта оценки 33
7.3. Описание местоположения объекта оценки 89
7.4. Анализ наиболее эффективного использования 98
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 103
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 103
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 104
8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области 107
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 111
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 113
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .. 115
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 117
9.1. Последовательность определения стоимости 118
9.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода 126
9.3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода 141
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 159
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки 163
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 171
1. Правовая информация 171
2. Методическая информация 171
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 172

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ 175
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 182
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 629
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТООБЗОР 637

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

Копия Задания на оценку, подписанная Заказчиком и Исполнителем, содержится в Приложении 5 к настоящему Отчету.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	74 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском районе Московской области. Подробнее представлено в разделе 7 данного Отчета, в таблице 7.2.-1.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	74 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском районе Московской области. Подробнее представлено в разделе 7 данного Отчета, в таблице 7.2.-1. - Свидетельства о государственной регистрации прав собственности - Выписки из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей	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 «Региональная недвижимость»
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид стоимости	**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). (Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 11.07.2016)) **Рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности».
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», 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».

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	10.01.2022 г.
Период проведения работ	30.12.2021 г. – 10.01.2022 г.
Дата осмотра	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.
Допущения и ограничения, 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 правого 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

Приказ Минфина России от 28.12.2015 № 217н (ред. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 № 40940)

2.3. Федеральные стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы 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.

Использование стандартов ФСО№1 – ФСО№3 и ФСО№7 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В части не противоречащей указанному в разделе 2.2, 2.3 при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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

2.6. Используемая терминология

Термины и определения в соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

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

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

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

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

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

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

Термины и определения в соответствии Гражданским Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. 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.
Право собственности	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. 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.
Право аренды	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.

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование денежного потока	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей 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 Приказ Минфина России от 28.12.2015 № 217н (ред. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 № 40940)

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые 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 определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 07/21 от 30.12.2021 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», принят следующий вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н. Приказ Минфина России от 28.12.2015 № 217н (ред. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 № 40940)

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: (a) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в не котируемом 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 (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

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

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

•одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

•стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

•объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

•цена сделки представляет, собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

•платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки

5. 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.

6. При проведении осмотра объектов оценки и при изучении документов и информации из открытого доступа было выяснено, что:

- На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0000000:183306 есть строение – котельная, одноэтажное, площадью 315,9 кв. м.

- На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0010334:724 есть строение – котельная, 2-х этажное, площадью 1044,2 кв. м.

- На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0000000:190412 есть строения – ферма.

- На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0010114:94, 50:09:0010617:33, 50:09:0010114:89, 50:09:0010617:32, 50:09:0020126:104, 50:09:0010334:837, 50:09:0010334:243 проходят электропровода или ЛЭП.

- На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0010617:14, 50:09:0060434:45 проходят газопровод.

- На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0020127:23 заросшее поле - ЛЭП пересекает участок, болото, разрушенное строение, Трансформаторная будка

- На земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020127:23 проходит охранная зона ЛЭП и имеется разрушенное здание.

Права на вышеуказанные улучшения участков не подтверждены, они не содержатся в Задании на оценку и не входят в состав объекта оценки.

7. 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, могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

8. Сведения о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены. Отсутствие этой информации не влияет на итоговый результат оценки.

9. 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.

10.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.

11.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 неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

12.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	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Место нахождения	123007, РФ, Москва, Хорошевское шоссе, дом № 32А, пом. XIII, ком. 84-87, 93, 96-102
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007
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 – Страховое акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 2100SB4003896 страхования ответственности оценщика от 27.09.2021 г., период страхования: с 28.09.2021 г. по 27.09.2022 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком

	родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости

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/776/0000127/21 от 16 декабря 2021 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 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 № 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 № 07/21 от 30.12.2021 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 101/22, дата составления отчета 10.01.2022 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: 74 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском районе 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:

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	50:09:0010303:425	10 000	Не применялся	Не применялся
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	50:09:0010334:482	41 000	Не применялся	Не применялся
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	50:09:0010334:480	173 000	Не применялся	Не применялся
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	50:09:0010334:479	19 000	Не применялся	Не применялся
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	50:09:0010334:478	246 000	Не применялся	Не применялся
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	50:09:0010334:488	123 000	Не применялся	Не применялся
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	50:09:0010303:364	714 000	Не применялся	Не применялся
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Не применялся	615 000	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	Земельный участок	50:09:0010334:724	Не применялся	616 000	Не применялся
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010607:9	Не применялся	1 425 000	Не применялся
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010207:35	Не применялся	1 447 000	Не применялся
12.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	Земельный участок	50:09:0010607:16	Не применялся	1 524 000	Не применялся
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010334:276	Не применялся	1 534 000	Не применялся
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020127:24	Не применялся	1 632 000	Не применялся
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:94	Не применялся	1 799 000	Не применялся
16.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030116:85	Не применялся	1 800 000	Не применялся
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Земельный участок	50:09:0060126:1009	Не применялся	1 888 000	Не применялся
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010617:33	Не применялся	1 976 000	Не применялся
19.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0000000:297	Не применялся	1 981 000	Не применялся
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010114:96	Не применялся	2 063 000	Не применялся
21.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010403:30	Не применялся	2 173 000	Не применялся
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:524	Не применялся	2 268 000	Не применялся
23.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:24	Не применялся	2 329 000	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ «Лужок», дом 3	Земельный участок	50:09:0060126:336	Не применялся	2 635 000	Не применялся
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010334:275	Не применялся	2 654 000	Не применялся
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:169	Не применялся	1 000	Не применялся
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010206:17	Не применялся	2 761 000	Не применялся
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:27	Не применялся	2 423 000	Не применялся
29.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010334:273	Не применялся	3 088 000	Не применялся
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010617:27	Не применялся	3 252 000	Не применялся
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:114	Не применялся	1 000	Не применялся
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0030237:56	Не применялся	3 538 000	Не применялся
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010207:31	Не применялся	3 608 000	Не применялся
34.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:25	Не применялся	3 705 000	Не применялся
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010617:14	Не применялся	4 578 000	Не применялся
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:89	Не применялся	4 641 000	Не применялся
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010207:33	Не применялся	3 881 000	Не применялся
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:26	Не применялся	3 882 000	Не применялся
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:25	Не применялся	4 041 000	Не применялся
40.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:49	Не применялся	4 867 000	Не применялся
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:15	Не применялся	1 000	Не применялся
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0030237:55	Не применялся	4 991 000	Не применялся
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020127:19	Не применялся	5 012 000	Не применялся
44.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:26	Не применялся	5 175 000	Не применялся
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010207:27	Не применялся	5 776 000	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:301	Не применялся	5 782 000	Не применялся
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010617:17	Не применялся	5 913 000	Не применялся
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:99	Не применялся	6 151 000	Не применялся
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:80	Не применялся	6 572 000	Не применялся
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Не применялся	5 578 000	Не применялся
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0020127:33	Не применялся	6 753 000	Не применялся
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:302	Не применялся	6 857 000	Не применялся
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:93	Не применялся	6 896 000	Не применялся
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010617:18	Не применялся	7 207 000	Не применялся
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:112	Не применялся	1 000	Не применялся
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:300	Не применялся	8 111 000	Не применялся
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010617:32	Не применялся	8 697 000	Не применялся
58.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:27	Не применялся	8 744 000	Не применялся
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010207:26	Не применялся	7 802 000	Не применялся
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:525	Не применялся	9 492 000	Не применялся
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010616:21	Не применялся	8 441 000	Не применялся
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:170	Не применялся	1 000	Не применялся
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:104	Не применялся	1 000	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0030237:54	Не применялся	11 714 000	Не применялся
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020127:23	Не применялся	10 720 000	Не применялся
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:17	Не применялся	9 987 000	Не применялся
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010607:10	Не применялся	14 328 000	Не применялся
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010334:837	Не применялся	14 513 000	Не применялся
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0020127:32	Не применялся	14 677 000	Не применялся
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0030237:53	Не применялся	15 438 000	Не применялся
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Земельный участок	50:09:0060434:45	Не применялся	16 753 000	Не применялся
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010403:23	Не применялся	17 086 000	Не применялся
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:79	Не применялся	17 133 000	Не применялся
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Земельный участок	50:09:0060126:1011	Не применялся	20 842 000	Не применялся
75.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010334:243	Не применялся	22 385 000	Не применялся
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010206:7	Не применялся	20 372 000	Не применялся
77.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	Земельный участок	50:09:0000000:190412	Не применялся	23 007 000	Не применялся
78.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:18	Не применялся	21 404 000	Не применялся
79.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земельный участок	50:09:0020126:13	Не применялся	1 000	Не применялся
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0000000:251	Не применялся	49 041 000	Не применялся
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО» Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земельный участок	50:09:0020126:16	Не применялся	1 000	Не применялся
	Итого			**1 326 000**	**509 982 000**	**-**

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений, по состоянию на дату оценки составляет:

511 308 000 (Пятьсот одиннадцать миллионов триста восемь тысяч) рублей [2], в том числе:

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Здания и сооружения				
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:425	447,60	10 000
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:482	578,70	41 000
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:480	727,60	173 000
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:479	1 136,10	19 000
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:478	3 309,30	246 000
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	123 000
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	714 000
Земельные участки				
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:183306	10 761	615 000
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	616 000
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	1 425 000
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	1 447 000
12.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	1 524 000
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	1 534 000
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:24	25 703	1 632 000
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:94	28 339	1 799 000
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 800 000
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1009	29 749	1 888 000
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 976 000
19.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 981 000
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	2 063 000
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	2 173 000
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	35 734	2 268 000
23.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	2 329 000

[2]В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. НДС для зданий включен в размере 20%.

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ «Лужок», дом 3	50:09:0060126:336	41 510	2 635 000
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	2 654 000
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:169	43 481	1 000
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:17	43 501	2 761 000
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:27	45 944	2 423 000
29.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	3 088 000
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:27	51 236	3 252 000
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:114	51 392	1 000
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:56	55 727	3 538 000
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:31	56 841	3 608 000
34.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	3 705 000
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:14	72 111	4 578 000
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:89	73 106	4 641 000
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:33	73 606	3 881 000
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:26	73 619	3 882 000
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:25	76 642	4 041 000
40.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	4 867 000
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:15	77 359	1 000
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:55	78 624	4 991 000
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:19	78 950	5 012 000
44.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	5 175 000
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:27	90 983	5 776 000
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	5 782 000
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:17	93 142	5 913 000
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:99	96 895	6 151 000
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:80	113 761	6 572 000
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:187093	116 260	5 578 000
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	6 753 000
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	6 857 000
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:93	119 370	6 896 000
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:18	124 748	7 207 000
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:112	128 885	1 000

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	8 111 000
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	8 697 000
58.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	8 744 000
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:26	162 604	7 802 000
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	9 492 000
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	8 441 000
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:170	179 442	1 000
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:104	184 077	1 000
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:54	202 765	11 714 000
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:23	206 195	10 720 000
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:17	208 139	9 987 000
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	14 328 000
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:837	251 225	14 513 000
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	14 677 000
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:53	267 230	15 438 000
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	16 753 000
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010403:23	295 766	17 086 000
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:79	346 044	17 133 000
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1011	420 970	20 842 000
75.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:243	452 133	22 385 000
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:7	495 317	20 372 000
77.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	516 306	23 007 000
78.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:18	520 391	21 404 000
79.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	560 956	1 000
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:251	990 524	49 041 000
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО» Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	1 238 469	1 000
	Итого			**511 308 000**

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 выполненные 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 7.1-1 Перечень документов

№	Кадастровый номер	Выписка	Дата выдачи	Свидетельство о государственной регистрации прав собственности	Дата выдачи
1	50:09:0000000:190412	б/н	04.07.2019		
2	50:09:0010607:16			50-АЕN 201927	31.05.2013
3	50:09:0000000:187093	99/2019/261367171	14.05.2019	50-ББ № 844391	20.05.2016
4	50:09:0000000:191360	99/2019/261275124	13.05.2019		
5	50:09:0000000:251	99/2019/261275970	13.05.2019	50-АЕN 196739	07.06.2013
6	50:09:0000000:297	99/2019/261325298	14.05.2019	50-АЕN 201144	05.06.2013
7	50:09:0000000:300	99/2019/261276980	13.05.2019	50-АЕN 248111	05.06.2013
8	50:09:0000000:301	99/2019/261277349	13.05.2019	50-АЕN 248112	05.06.2013
9	50:09:0000000:302	99/2019/26127667	13.05.2019	50-АЕN 248113	05.06.2013
10	50:09:0010114:524	99/2019/261308498	14.05.2019		
11	50:09:0010114:525	99/2019/261308738	14.05.2019		
12	50:09:0010114:79	99/2019/26127898	13.05.2019	50-АЕN 201147	05.06.2013
13	50:09:0010114:80	99/2019/261278199	13.05.2019	50-АЕN 199217	05.06.2013
14	50:09:0010114:89	99/2019/261335763	14.05.2019	50-АЕN 201148	05.06.2013
15	50:09:0010114:93	99/2019/261278522	13.05.2019	50-АЕN 201149	05.06.2013
16	50:09:0010114:94	99/2019/261278619	13.05.2019	50-АЕN 201150	05.06.2013
17	50:09:0010114:96	99/2019/261278733	13.05.2019	50-АЕN 199216	05.06.2013
18	50:09:0010206:17	99/2019/261336253	14.05.2019	50-АЕN 248360	20.06.2013
19	50:09:0010206:7	99/2019/261279560	13.05.2019	50-АЕN 201151	05.06.2013
20	50:09:0010207:26	99/2019/285492388	22.09.2019	50-АЕN 248363	20.06.2013
21	50:09:0010207:27	99/2019/261336475	14.05.2019	50-АЕN 199135	05.06.2013
22	50:09:0010207:31	99/2019/261280568	13.05.2019	50-АЕN 248361	20.06.2013
23	50:09:0010207:33	99/2019/261280794	13.05.2019	50-АЕN 248364	20.06.2013
24	50:09:0010207:35	99/2019/261280933	13.05.2019	50-АЕN 199137	05.06.2013
25	50:09:0010303:364 50:09:01:03601:001 (усл)			50-АЕN 196729	07.06.2013
26	50:09:0010303:425 50:09:01:03570:001 (усл)			50-АЕN 19700	07.06.2013
27	50:09:0010334:243	№ 99/2019/285494139	22.09.2019		
28	50:09:0010334:273	99/2019/261281225	13.05.2019	50-АЕN 248369	20.06.2013
29	50:09:0010334:275	99/2019/285840227	24.09.2019	50-АЕN 248107	05.06.2013
30	50:09:0010334:276	99/2019/286092532	26.09.2019	50-АЕN 248108	05.06.2013
31	50:09:0010334:478 50:09:01:03608:001 (усл)			50-АЕN 196733	07.06.2013
32	50:09:0010334:479 50:09:01:03568:001 (усл)			50-АЕN 196998	07.06.2013
33	50:09:0010334:480 50:09:01:03609:001 (усл)			50-АЕN 196734	07.06.2013
34	50:09:0010334:482 50:09:01:03568:002 (усл)			50-АЕN 196999	07.07.2013
35	50:09:0010334:488 50:09:01:03608:001 (усл)			50-АЕN 196733	07.06.2013
36	50:09:0010334:724			50-АК 306009	04.02.2015
37	50:09:0010334:837	99/2019/261282068	13.05.2019		
38	50:09:0010403:23			50-АЕN 248366	20.06.2013
39	50:09:0010403:30			50-АЕN 248367	20.06.2013
40	50:09:0010607:10	99/2019/286056075	26.09.2019	50-АЕN 199136	05.06.2013
41	50:09:0010607:9	99/2019/261282542	13.05.2019	50-АЕN 199218	05.06.2013
42	50:09:0010616:15	99/2019/261282734	13.05.2019	50-АЕN 199138	05.06.2013
43	50:09:0010616:17	99/2019/261291752	14.05.2019	50-АЕN 201929	31.05.2013
44	50:09:0010616:18	99/2019/261292081	14.05.2019	50-АЕN 201930	31.05.2013
45	50:09:0010616:21	99/2019/261342357	14.05.2019	50-АЕN 199134	05.06.2013

46	50:09:0010616:25	99/2019/285492598	22.09.2019	50-БА 644365	21.04.2016
47	50:09:0010616:26	99/2019/261290462	14.05.2019	50-БА 644364	21.04.2016
48	50:09:0010616:27	99/2019/261290563	14.05.2019	50-ББ № 844392	20.05.2016
49	50:09:0010617:14	99/2019/285492929	22.09.2019	50-АЕN 201931	31.05.2013
50	50:09:0010617:17	99/2019/285493205	22.09.2019	50-АЕN 201932	31.05.2013
51	50:09:0010617:18	99/2019/285493396	22.09.2019	50-АЕN 201933	31.05.2013
52	50:09:0010617:27	99/2019/285493617	22.09.2019	50-АДN 963360	06.05.2013
53	50:09:0010617:32	99/2019/285493773	22.09.2019	50-АДN 960817	07.05.2013
54	50:09:0010617:33	99/2019/285493730	22.09.2019	50-АДN 960815	07.05.2013
55	50:09:0020126:104	99/2019/261292719	14.05.2019	50-АДN 963368	06.05.2013
56	50:09:0020126:112	99/2019/261292897	14.05.2019	50-АДN 963365	06.05.2013
57	50:09:0020126:114	99/2019/261293122	14.05.2019	50-АДN 963366	06.05.2013
58	50:09:0020126:13	99/2019/261293367	14.05.2019	50-АДN 963359	06.05.2013
59	50:09:0020126:16	99/2019/261345389	14.05.2019	50-АДN 963361	06.05.2013
60	50:09:0020126:169	99/2019/261293732	14.05.2019	50- БА 644367	21.04.2016
61	50:09:0020126:170	99/2019/261293897	14.05.2019	50-БА 644366	21.04.2016
62	50:09:0020126:99	99/2019/261294627	14.05.2019	50-АДN 963362	06.05.2013
63	50:09:0020127:19	99/2019/261295694	14.05.2019	50-АДN 960821	07.05.2013
64	50:09:0020127:23	99/2019/261346748	14.05.2019	50-ББ № 960818	07.05.2013
65	50:09:0020127:24	99/2019/261317596	14.05.2019	50-АДN 960819	07.05.2013
66	50:09:0020127:32	99/2019/261305773	14.05.2019	50-АДN 960813	07.05.2013
67	50:09:0020127:33	99/2019/261305657	14.05.2019	50-АДN 960812	07.05.2013
68	50:09:0030116:85	99/2019/261305823	14.05.2019	50-АЕN 197417	30.04.2013
69	50:09:0030237:24	99/2019/261306017	14.05.2019	50-АЕN 197418	30.04.2013
70	50:09:0030237:25	99/2019/261306256	14.05.2019	50-АЕN 197419	30.04.2013
71	50:09:0030237:26	99/2019/261306312	14.05.2019	50-АЕN 197420	30.04.2013
72	50:09:0030237:27	99/2019/261306497	14.05.2019	50-АЕN 197421	30.04.2013
73	50:09:0030237:49	99/2019/285841656	24.09.2019	50-БА 853369	24.08.2015
74	50:09:0030237:53	99/2019/261306823	14.05.2019	50-ББ № 872645	21.04.2016
75	50:09:0030237:54	99/2019/261306918	14.05.2019	50-ББ № 872646	21.04.2016
76	50:09:0030237:55	99/2019/261307114	14.05.2019	50-БА 644368	21.04.2016
77	50:09:0030237:56	99/2019/261307194	14.05.2019	50- БА 644369	21.04.2016
78	50:09:0060126:1009	б/н	04.07.2019		
79	50:09:0060126:1011	б/н	04.07.2019		
80	50:09:0060126:336	б/н	04.07.2019		
81	50:09:0060434:45			50-НДN № 489907	16.12.2009

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: 74 земельных участков и 7 зданий, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (земельные участки)

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
1.	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 761	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Не разработан. Есть строение	71 991,09
2.	Земельный участок	50:09:0010334:724	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 779	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	Не разработан. Есть строение	10 477 188,00
3.	Земельный участок	50:09:0010607:9	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 443	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	129 271,68
4.	Земельный участок	50:09:0010207:35	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 787	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	95 021,79
5.	Земельный участок	50:09:0010607:16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 012	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	Не разработан	48 504,24
6.	Земельный участок	50:09:0010334:276	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 166	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	139 196,16
7.	Земельный участок	50:09:0020127:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 703	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	139 053,23
8.	Земельный участок	50:09:0010114:94	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 339	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	163 232,64
9.	Земельный участок	50:09:0030116:85	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 350	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	163 296,00
10.	Земельный участок	50:09:0060126:1009	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	29 749	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Не разработан	21 712 307,65
11.	Земельный участок	50:09:0010617:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 128	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	128 558,64
12.	Земельный участок	50:09:0000000:297	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 204	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	208 754,76
13.	Земельный участок	50:09:0010114:96	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	32 499	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	187 194,24

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
14.	Земельный участок	50:09:0010403:30	Земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	34 226	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	197 141,76
15.	Земельный участок	50:09:0010114:524	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	35 734	Московская область, р-н Солнечногорский	Не разработан	205 827,84
16.	Земельный участок	50:09:0030237:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	36 690	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	211 334,40
17.	Земельный участок	50:09:0060126:336	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 510	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ «Лужок», дом 3	Не разработан	83 850,20
18.	Земельный участок	50:09:0010334:275	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 809	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	240 819,84
19.	Земельный участок	50:09:0020126:169	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 481	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	239 145,50
20.	Земельный участок	50:09:0010206:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 501	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	224 465,16
21.	Земельный участок	50:09:0010616:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 944	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	92 806,88
22.	Земельный участок	50:09:0010334:273	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 645	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	280 195,20
23.	Земельный участок	50:09:0010617:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 236	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Не разработан	211 604,68
24.	Земельный участок	50:09:0020126:114	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 392	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	282 656,00
25.	Земельный участок	50:09:0030237:56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 727	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	372 813,63
26.	Земельный участок	50:09:0010207:31	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	56 841	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	364 350,81
27.	Земельный участок	50:09:0030237:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	58 372	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	390 508,68

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
28.	Земельный участок	50:09:0010617:14	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 111	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	337 479,48
29.	Земельный участок	50:09:0010114:89	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 106	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	421 090,56
30.	Земельный участок	50:09:0010207:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 606	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	260 565,24
31.	Земельный участок	50:09:0010616:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 619	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	424 045,44
32.	Земельный участок	50:09:0010616:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 642	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	441 457,92
33.	Земельный участок	50:09:0030237:49	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 669	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	512 915,61
34.	Земельный участок	50:09:0010616:15	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	77 359	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	337 285,24
35.	Земельный участок	50:09:0030237:55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 624	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	525 994,56
36.	Земельный участок	50:09:0020127:19	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 950	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	528 175,50
37.	Земельный участок	50:09:0030237:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	81 518	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	545 355,42
38.	Земельный участок	50:09:0010207:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	90 983	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	524 062,08
39.	Земельный участок	50:09:0000000:301	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	91 077	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	609 305,13
40.	Земельный участок	50:09:0010617:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	93 142	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	536 497,92
41.	Земельный участок	50:09:0020126:99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	96 895	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	613 345,35
42.	Земельный участок	50:09:0010114:80	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	113 761	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	655 263,36
43.	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 260	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	777 779,40

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
44.	Земельный участок	50:09:0020127:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 888	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	161 305,44
45.	Земельный участок	50:09:0000000:302	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	118 697	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	794 082,93
46.	Земельный участок	50:09:0010114:93	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	119 370	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	687 571,20
47.	Земельный участок	50:09:0010617:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	124 748	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	718 548,48
48.	Земельный участок	50:09:0020126:112	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	128 885	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	708 867,50
49.	Земельный участок	50:09:0000000:300	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	140 399	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	939 269,31
50.	Земельный участок	50:09:0010617:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	150 548	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	621 763,24
51.	Земельный участок	50:09:0030237:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	151 353	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	1 012 551,57
52.	Земельный участок	50:09:0010207:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	162 604	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	538 219,24
53.	Земельный участок	50:09:0010114:525	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	164 300	Московская область, р-н Солнечногорский	Не разработан	946 368,00
54.	Земельный участок	50:09:0010616:21	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	175 927	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	242 779,26
55.	Земельный участок	50:09:0020126:170	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	179 442	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	986 931,00
56.	Земельный участок	50:09:0020126:104	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	184 077	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	1 113 665,85
57.	Земельный участок	50:09:0030237:54	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	202 765	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	1 356 497,85
58.	Земельный участок	50:09:0020127:23	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	206 195	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан. Есть строение	284 549,10

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
59.	Земельный участок	50:09:0010616:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	208 139	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Не разработан	840 881,56
60.	Земельный участок	50:09:0010607:10	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	248 017	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	342 263,46
61.	Земельный участок	50:09:0010334:837	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	251 225	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	1 680 695,25
62.	Земельный участок	50:09:0020127:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	254 061	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	350 604,18
63.	Земельный участок	50:09:0030237:53	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	267 230	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	1 787 768,70
64.	Земельный участок	50:09:0060434:45	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	290 000	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Не разработан	1 670 400,00
65.	Земельный участок	50:09:0010403:23	Земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	295 766	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	1 384 184,88
66.	Земельный участок	50:09:0010114:79	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	346 044	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	1 993 213,44
67.	Земельный участок	50:09:0060126:1011	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	420 970	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Не разработан	258 412 434,50
68.	Земельный участок	50:09:0010334:243	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	452 133	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	3 232 750,95
69.	Земельный участок	50:09:0010206:7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	495 317	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	861 851,58
70.	Земельный участок	50:09:0000000:190412	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	516 306	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	Не разработан. Есть строение	2 968 759,50
71.	Земельный участок	50:09:0010616:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	520 391	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Не разработан	2 050 340,54

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
72.	Земельный участок	50:09:0020126:13	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	560 956	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Не разработан	4 010 835,40
73.	Земельный участок	50:09:0000000:251	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	990 524	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан	5 705 418,24
74.	Земельный участок	50:09:0020126:16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	1 238 469	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО» Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Не разработан	5 597 879,88

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (нежилые здания и сооружения)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	Текущее состояние	Физический износ
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка											
1	Железоарсклад	50:09:0010303:425	447,60	451,5	2 425	1	1999	-	КС-1	Негодное	90%
Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»											
2	Зерносклад (500 т)	50:09:0010334:482	578,70	631,0	3 157	1	1975	кирпич	КС-1	Ветхое	70%
3	Картофелехранилище Толстяково	50:09:0010334:480	727,60	826,6	5 867	1	1974	железобетонные	КС-8	Ветхое	70%
4	МТФ (3-й двор)	50:09:0010334:479	1 136,10	1 183,0	4 312	1	1988	панель, кирпич	КС-1	Негодное	90%
5	Коровник Толстяково	50:09:0010334:478	3 309,30	3 677,0	13 491	1	1973	кирпич, ж/б панели	КС-2	Ветхое	70%
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное											
6	Коровник-Муравьево	50:09:0010334:488	5 142,40	5 708,0	20 203	1	1967 (1985)	кирпич, панель	КС-2	Негодное	90%
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка											
7	Кормоцех	50:09:0010303:364	6 822,50	7 111,0	42 872	1	1976	кирпич	КС-1	Ветхое	70%

Источник: составлено Оценщиком

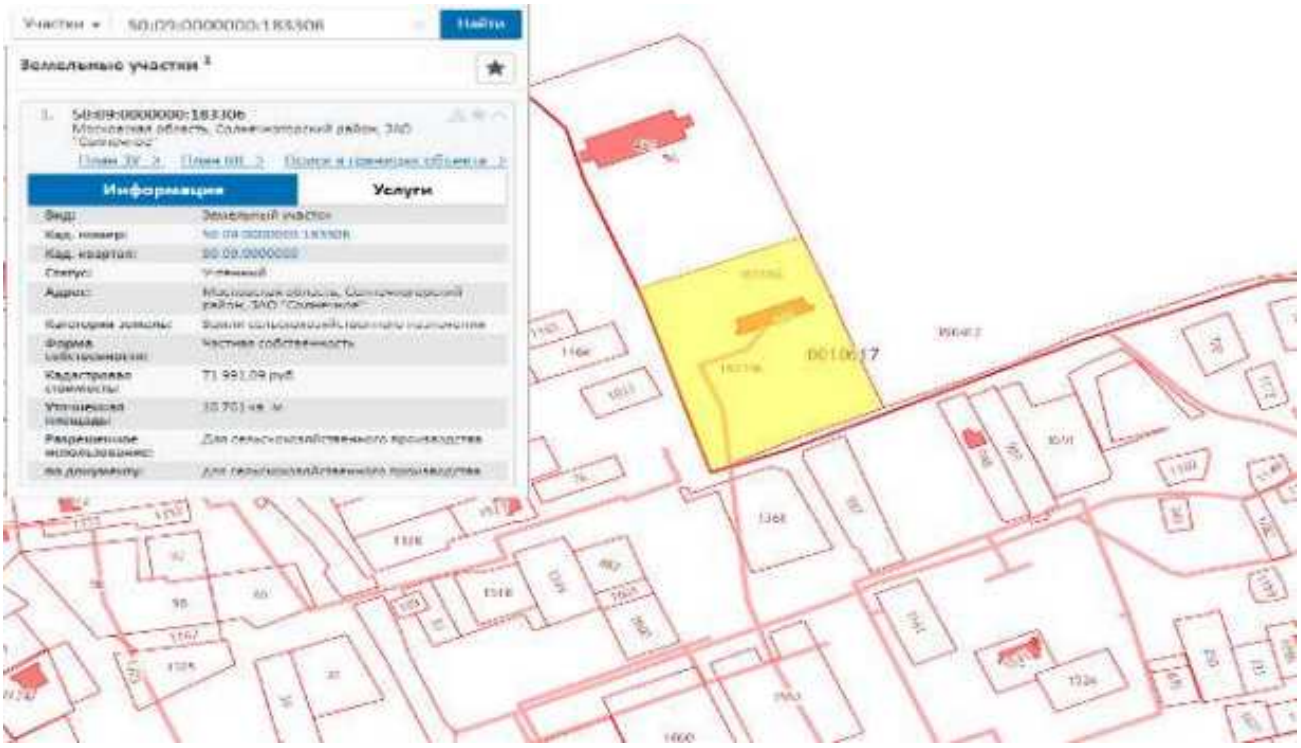
Технические паспорта на улучшения Заказчиком не предоставлены. Износ улучшений был определен на основании данных, полученных от Заказчика (Фотографии находятся в Приложении к Отчету). При определении физического износа конструктивных элементов и здания целиком оцениваемого имущества учитывается фактическое физическое состояние, определенное в соответствии с укрупненной шкалой физического износа, представленной в таблице ниже и откорректированное с учетом данных о фактическом состоянии с применением таблиц «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404[3] – действует по настоящее время). Расчетное значение износа принято, как середина диапазона износа для определенного технического состояния.

[3] http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Таблица 7.2-3 Укрупненная шкала физического износа

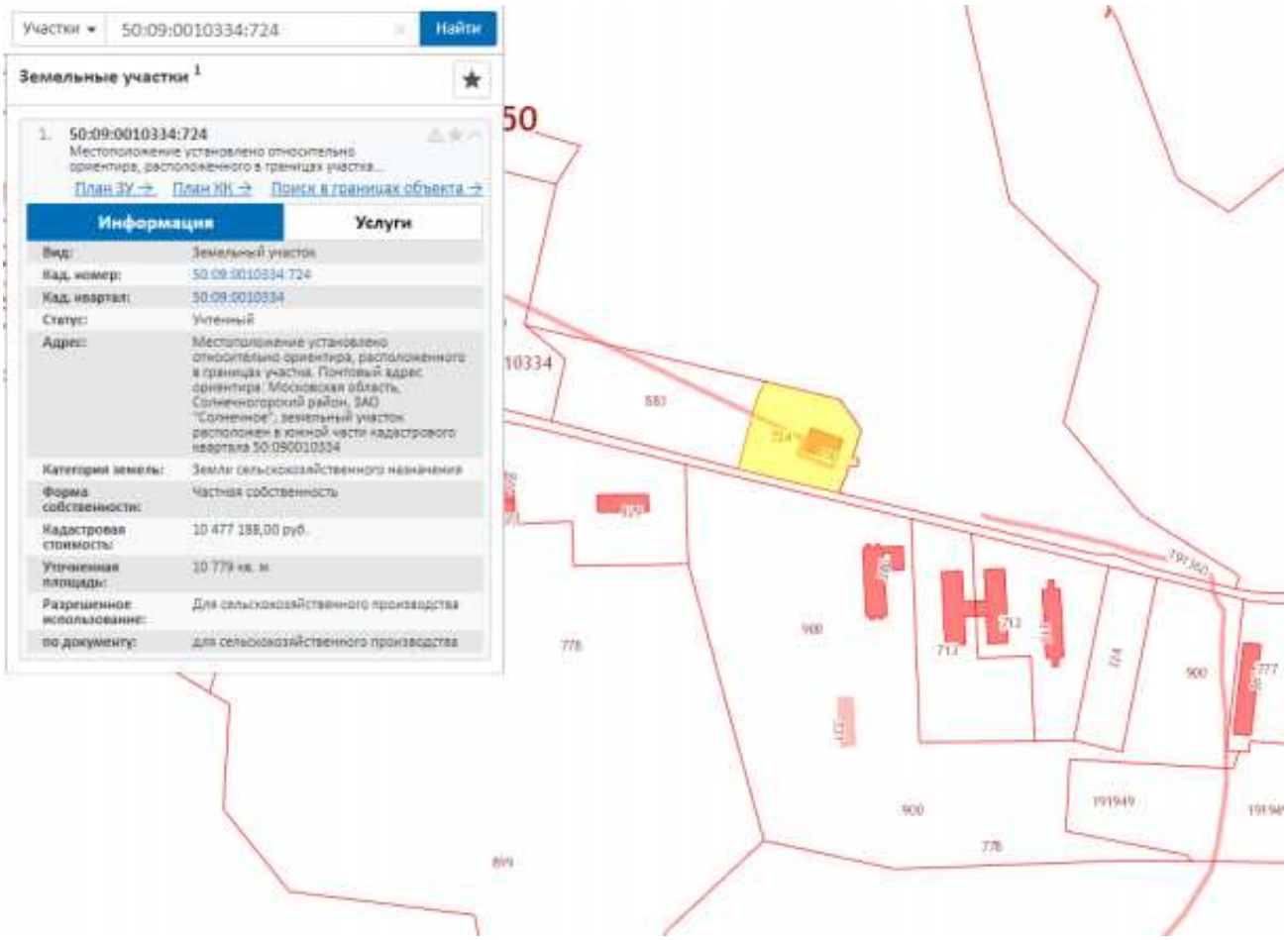
Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами свих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

1. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183306, площадью 10 761 кв. м:



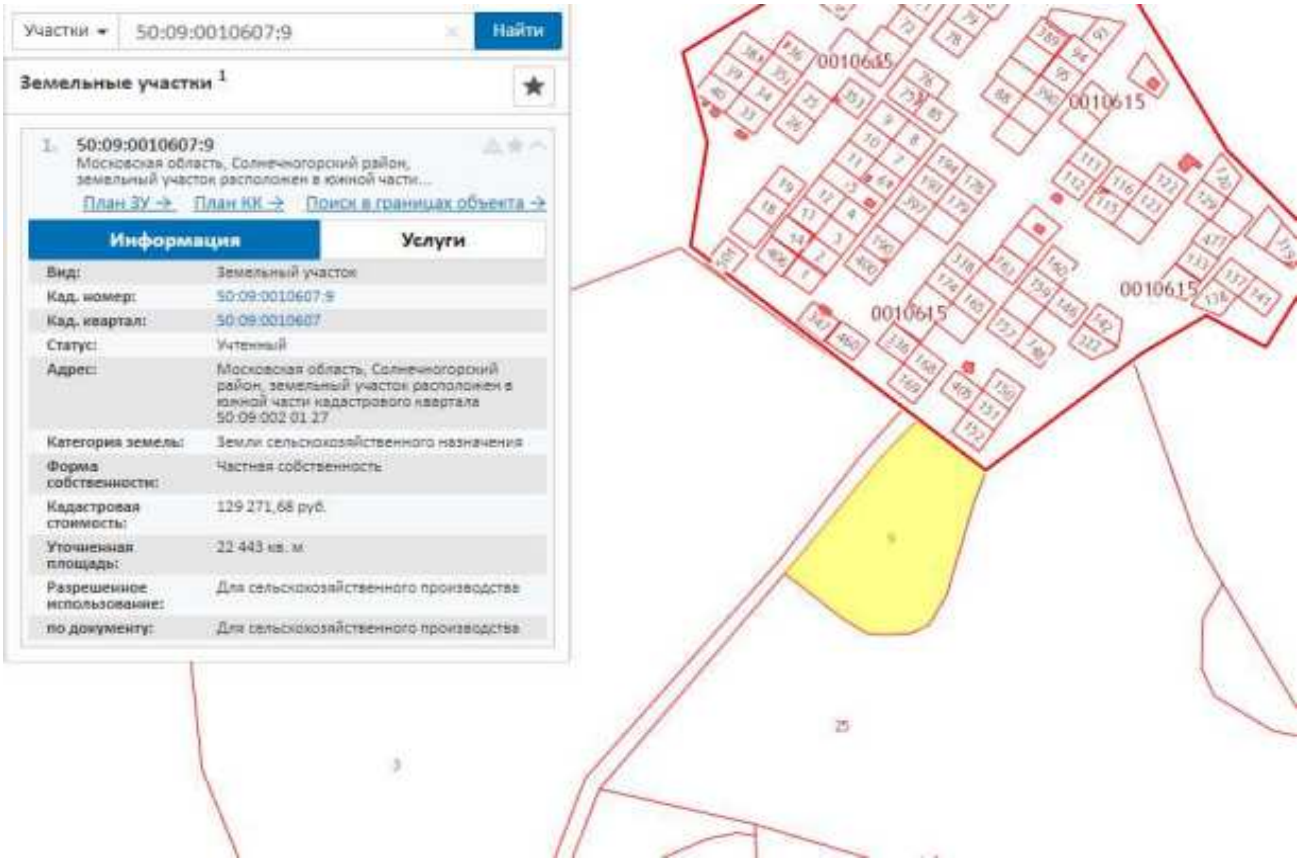
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

2. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:724, площадью 10 779 кв. м:



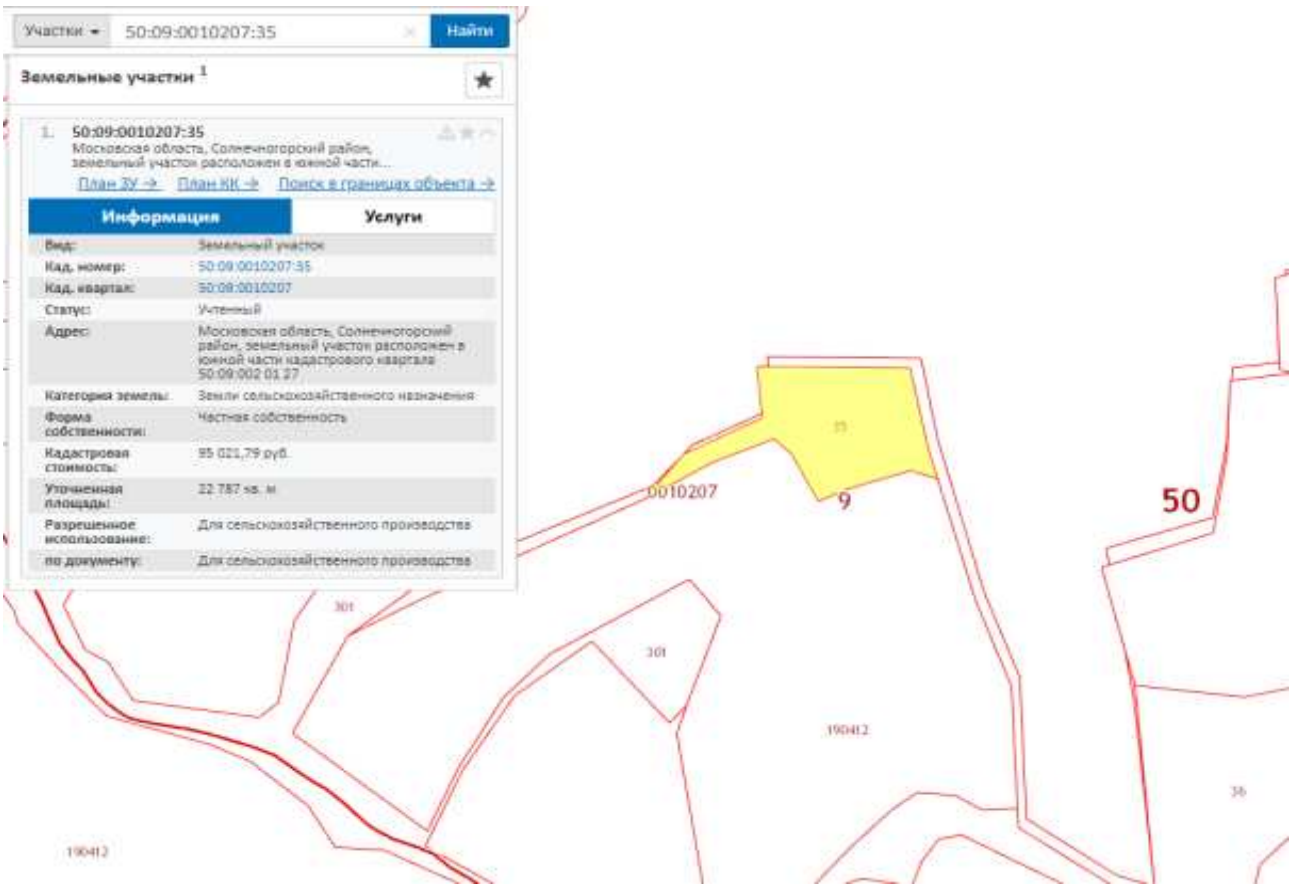
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

3. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010607:9, площадью 22 443 кв. м:



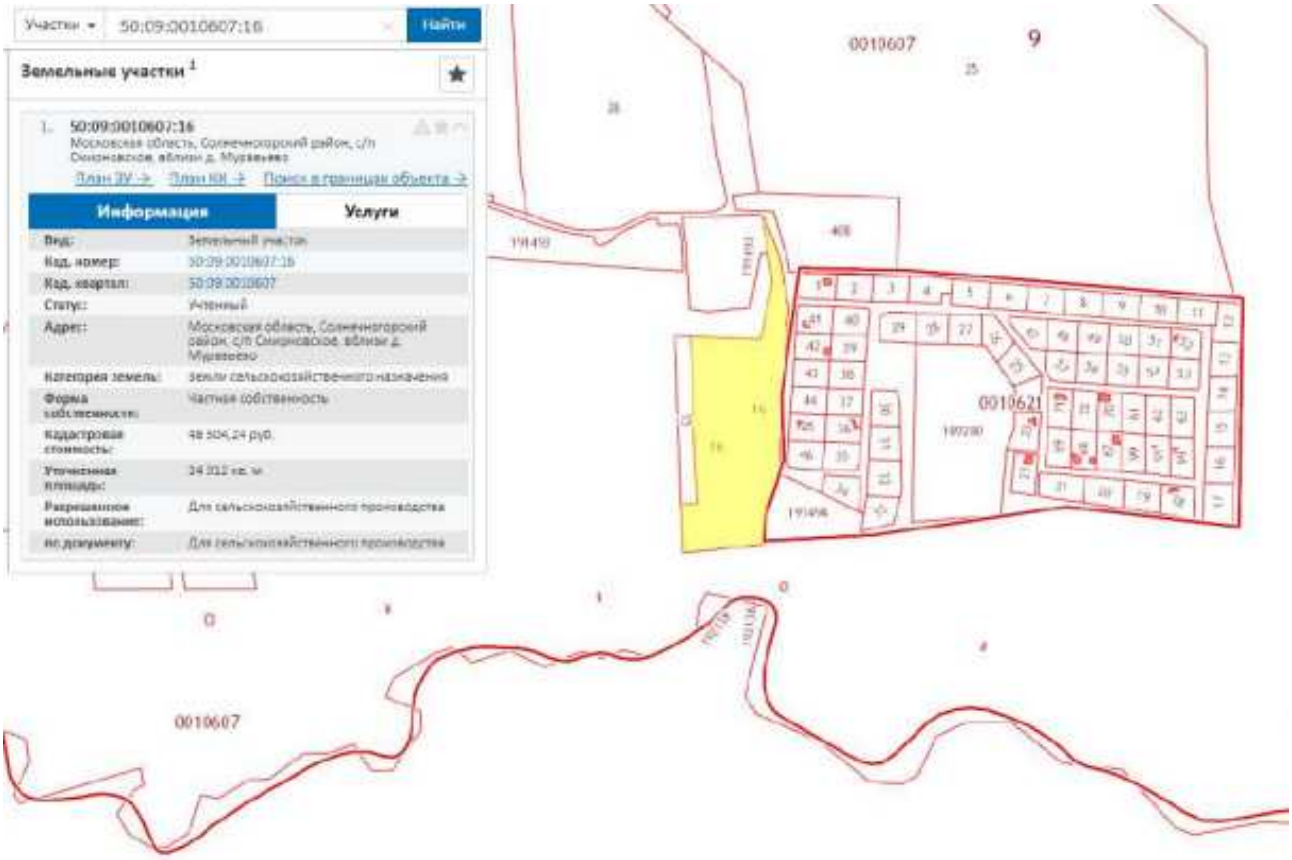
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

4. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:35, площадью 22 787 кв. м:



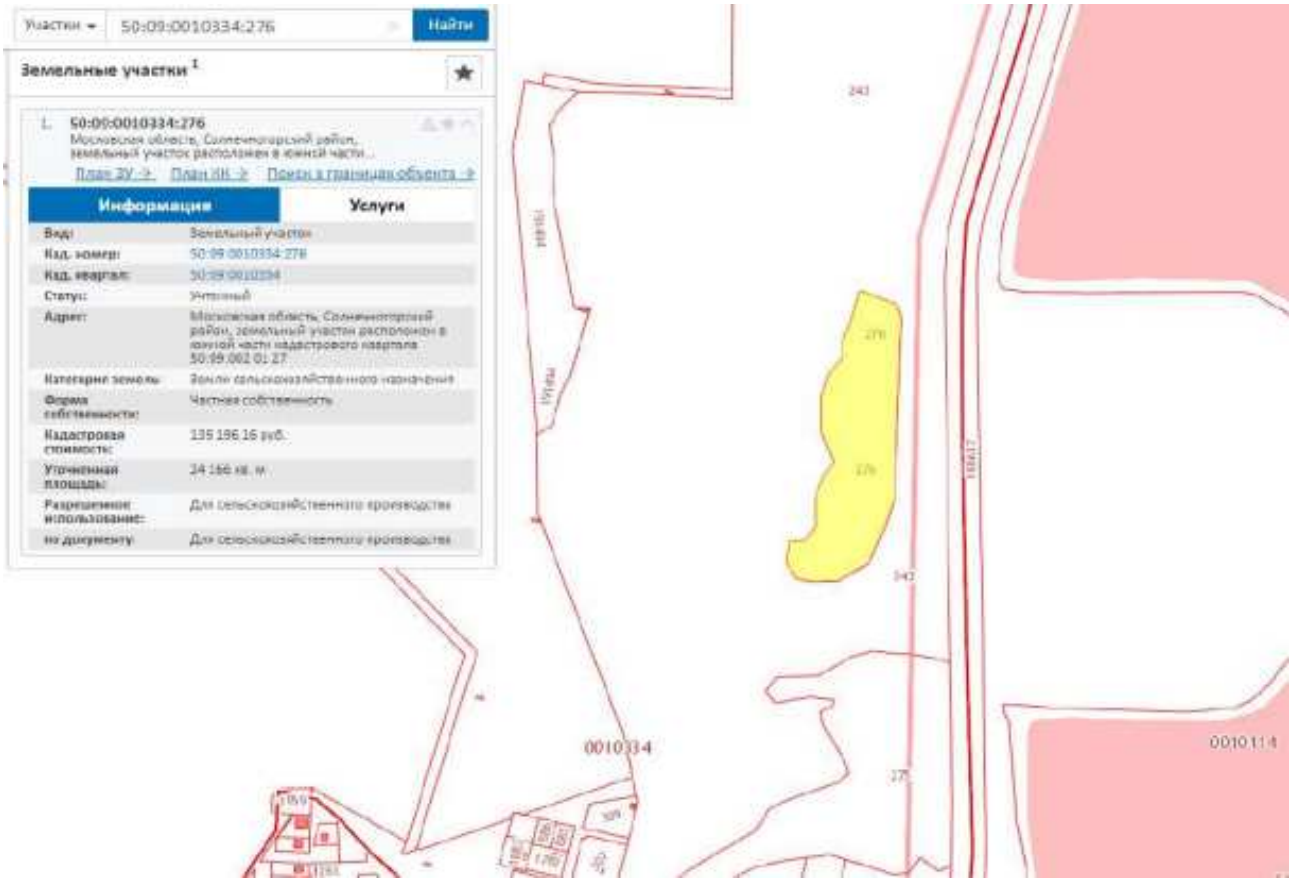
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

5. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010607:16, площадью 24 012 кв. м:



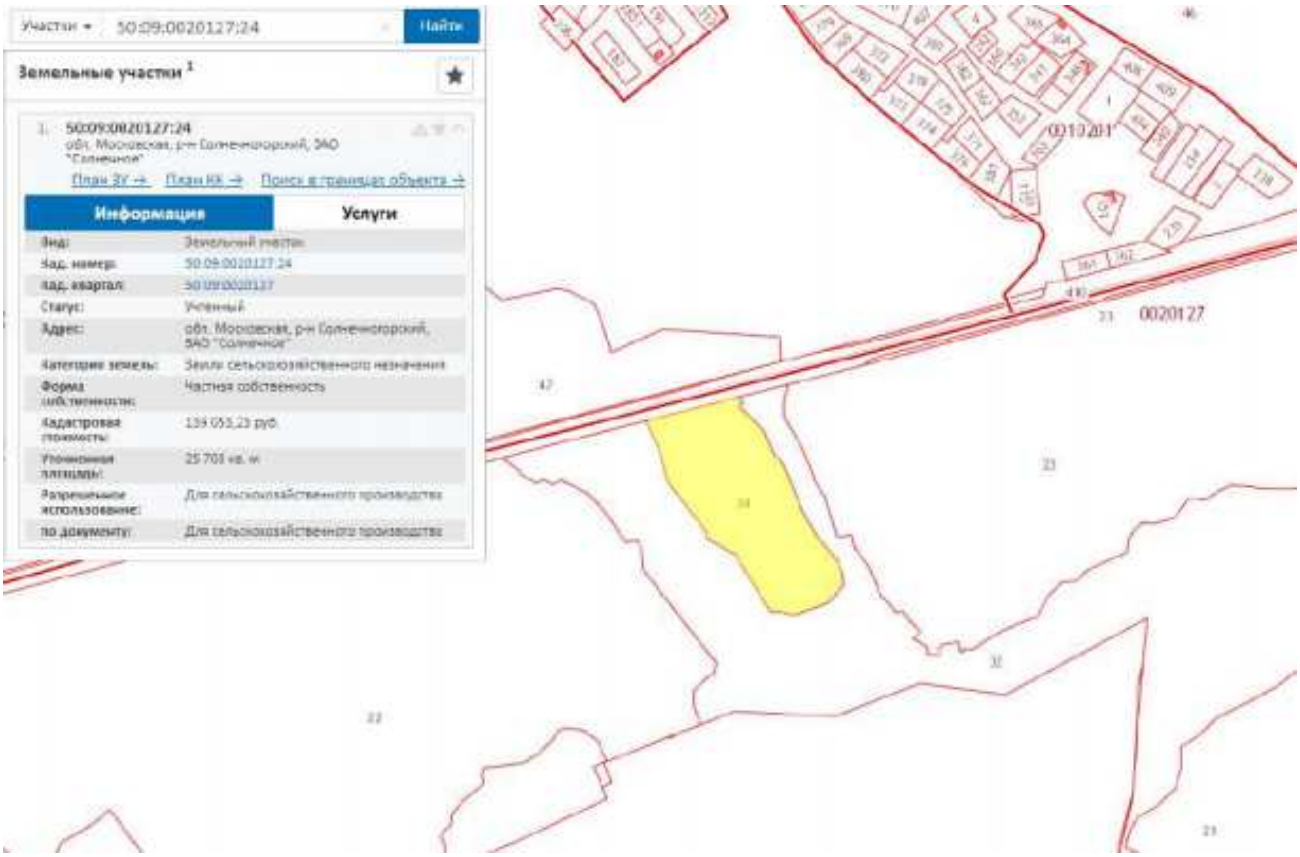
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

6. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:276, площадью 24 166 кв. м:



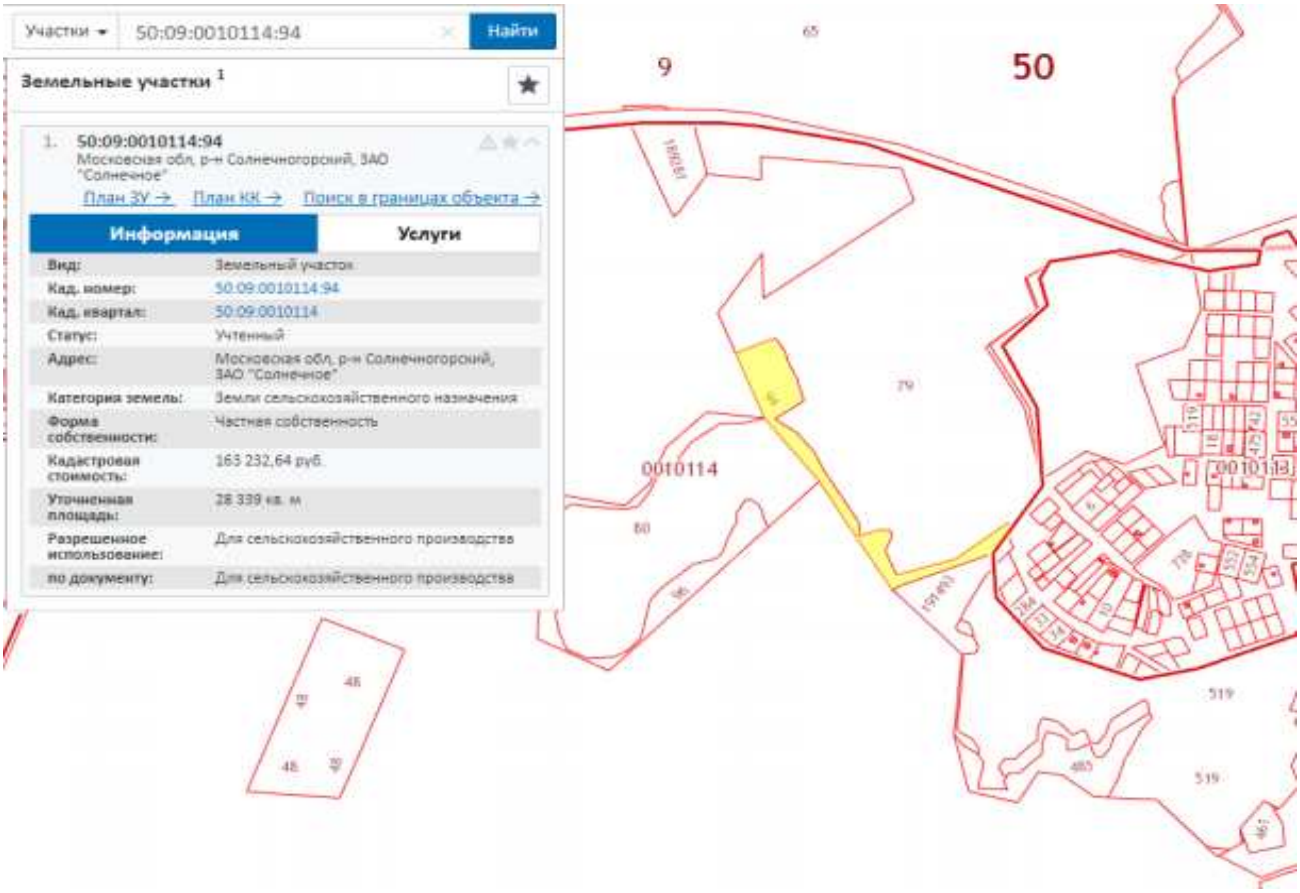
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

7. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:24, площадью 25 703 кв. м:



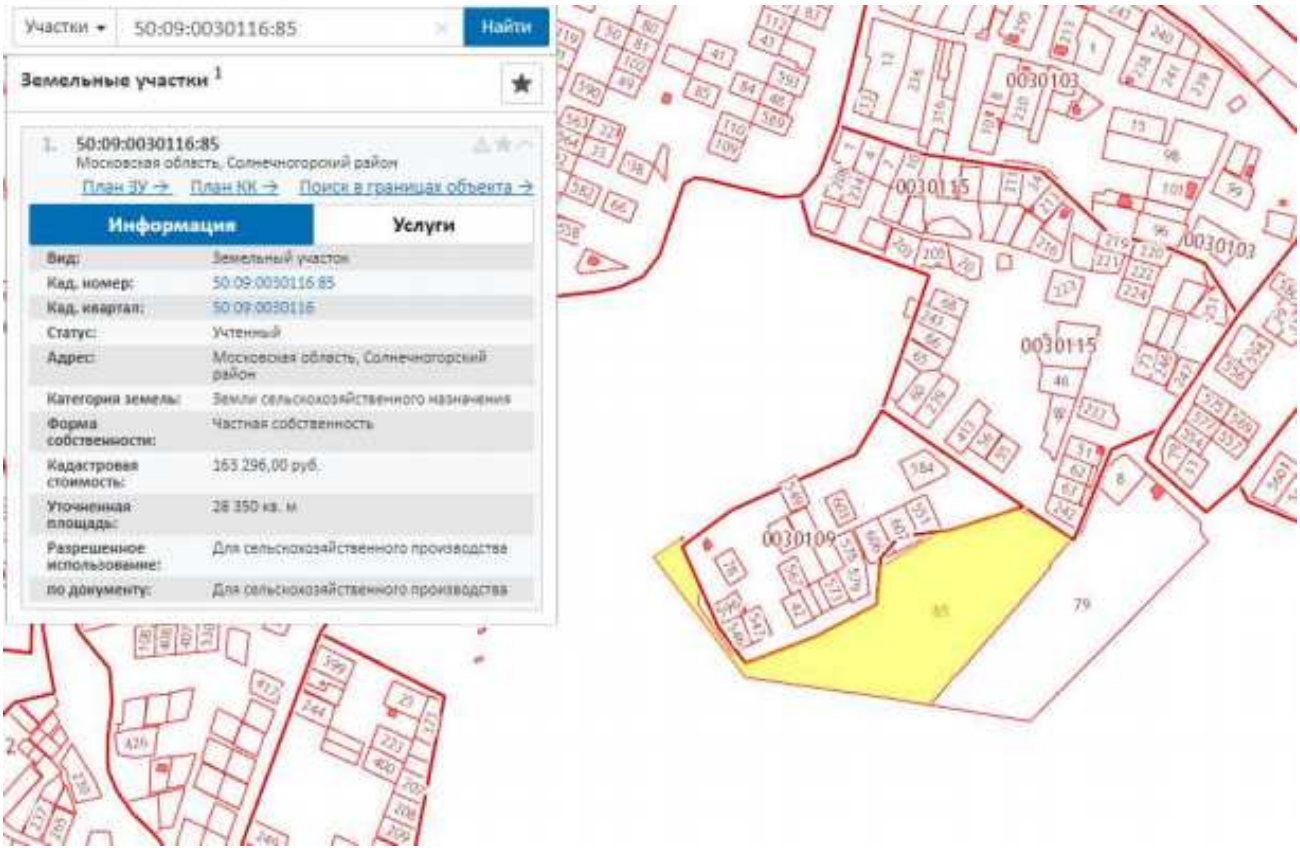
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

8. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:94, площадью 28 339 кв. м:



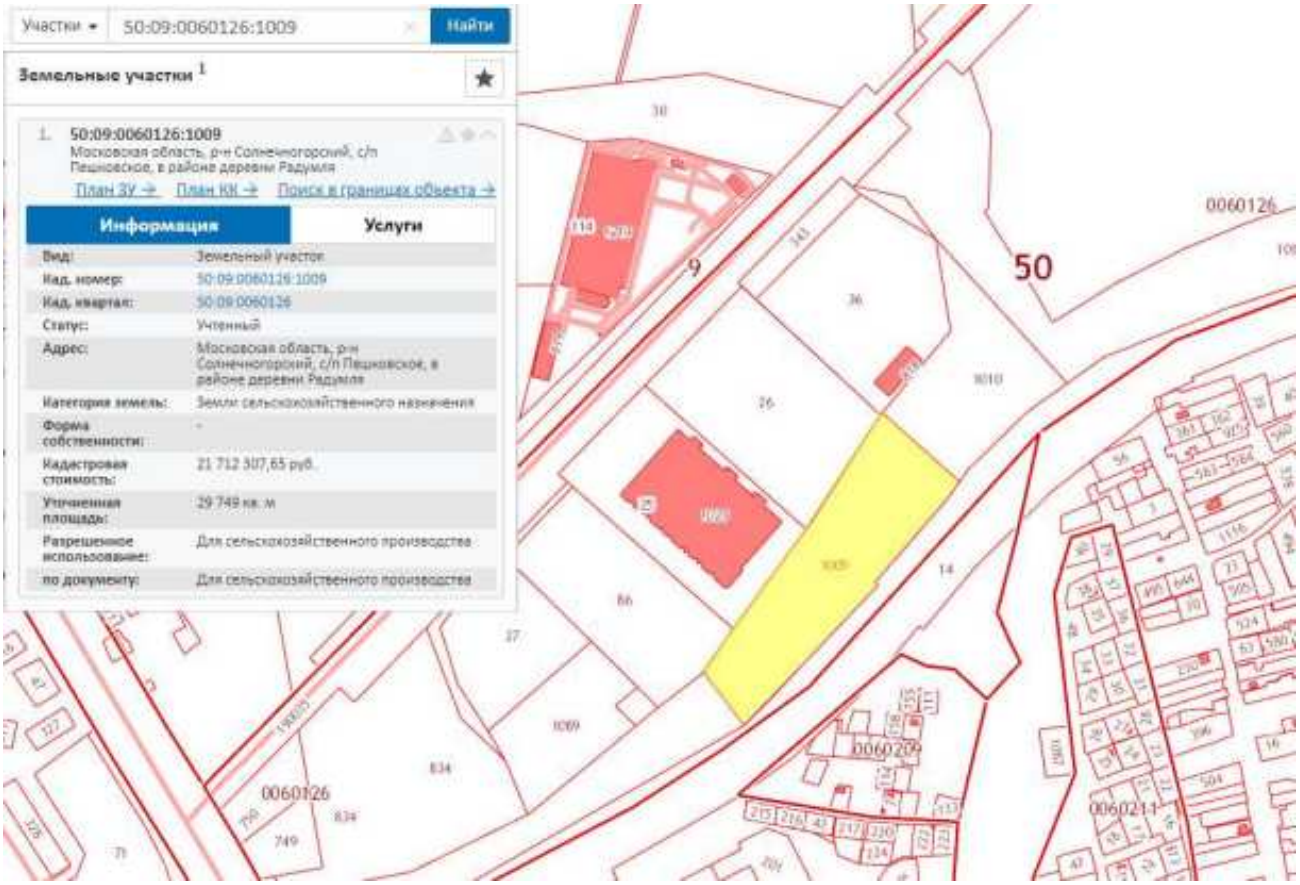
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

9. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030116:85, площадью 28 350 кв. м:



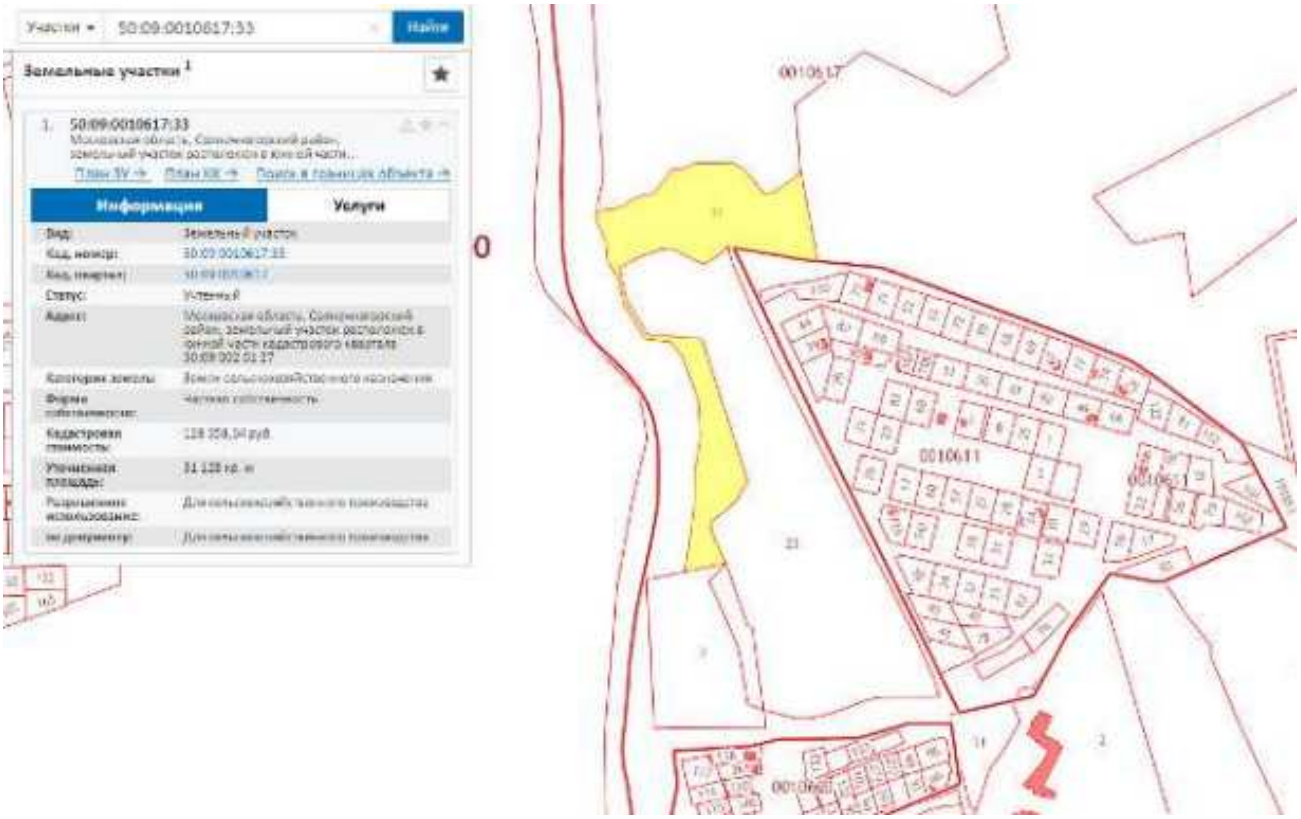
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

10. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:1009, площадью 29 749 кв. м:



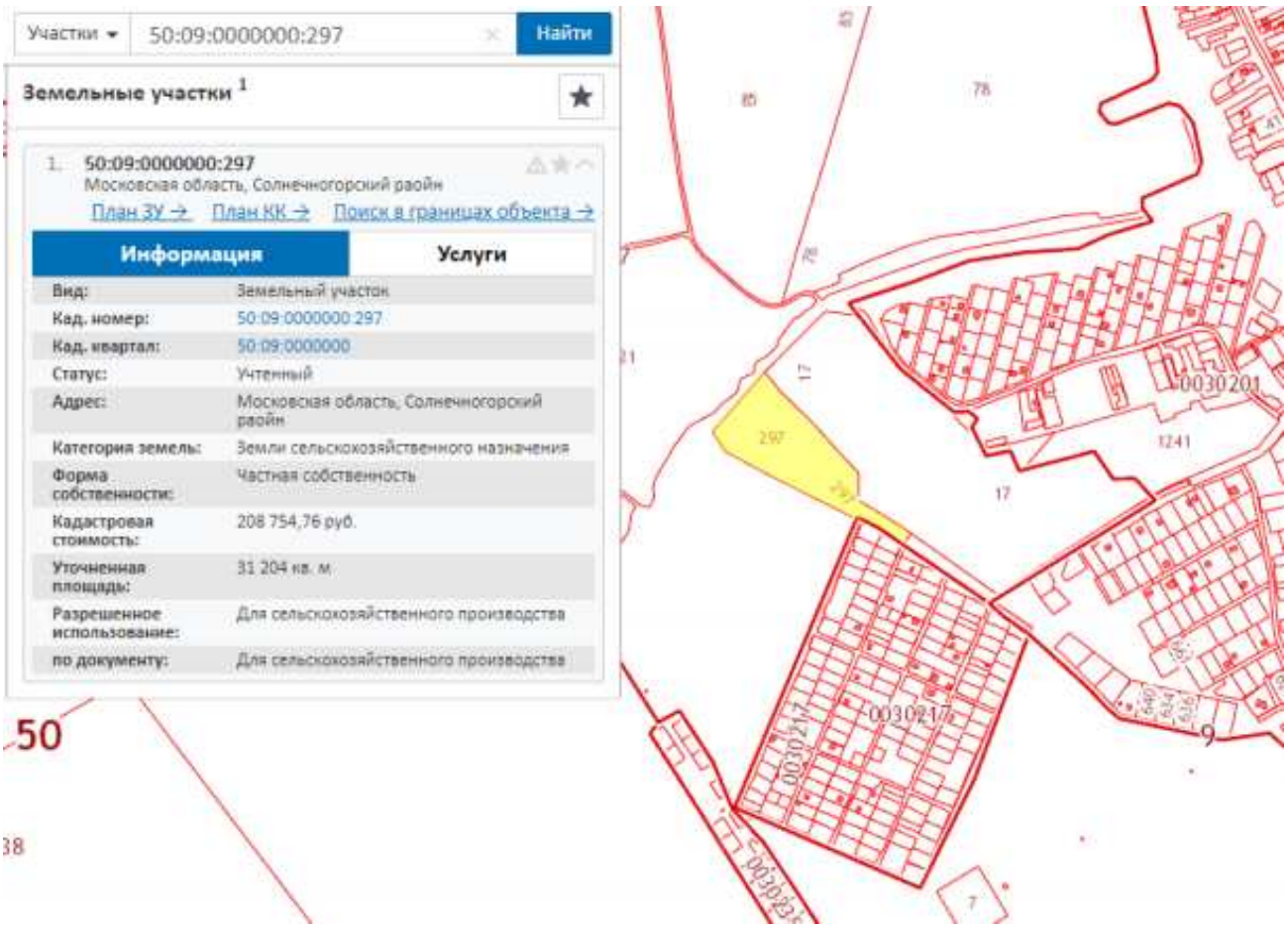
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

11. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:33, площадью 31 128 кв. м:



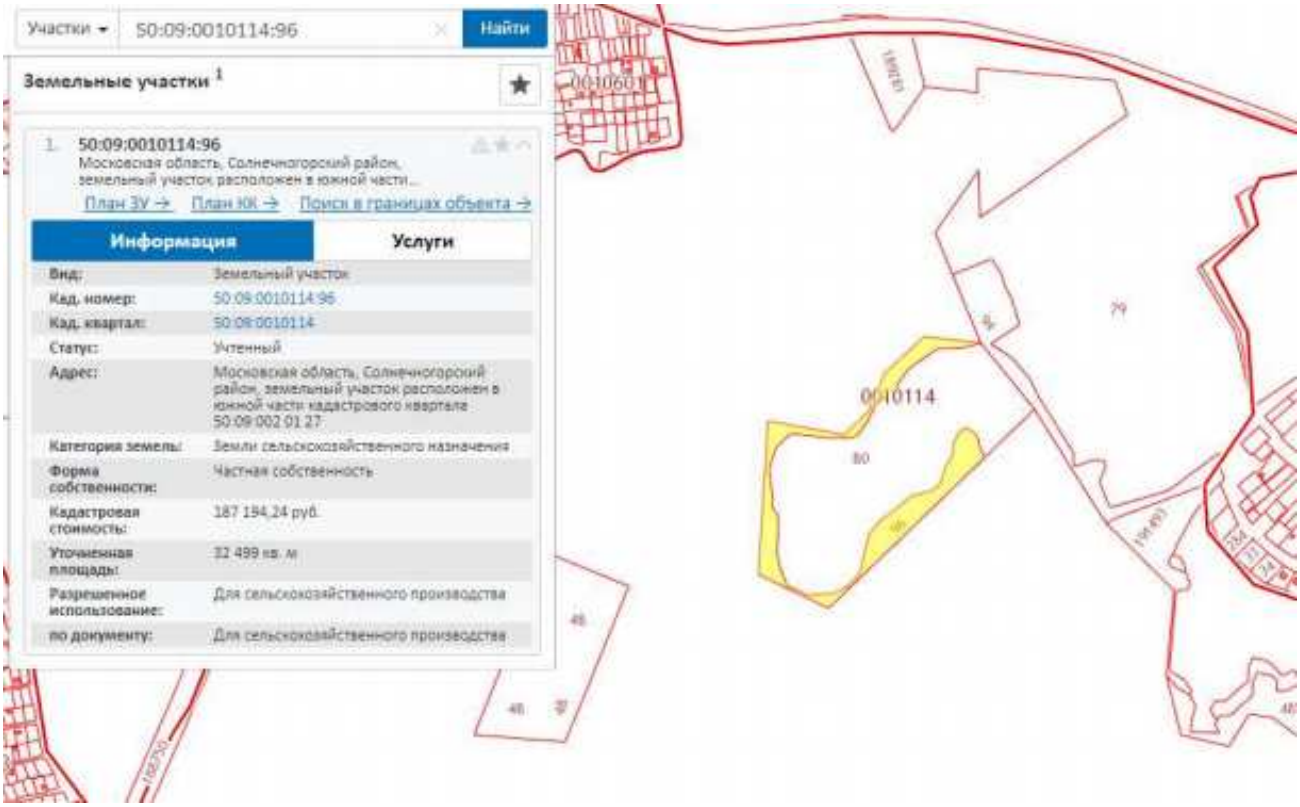
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

12. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:297, площадью 31 204 кв. м:



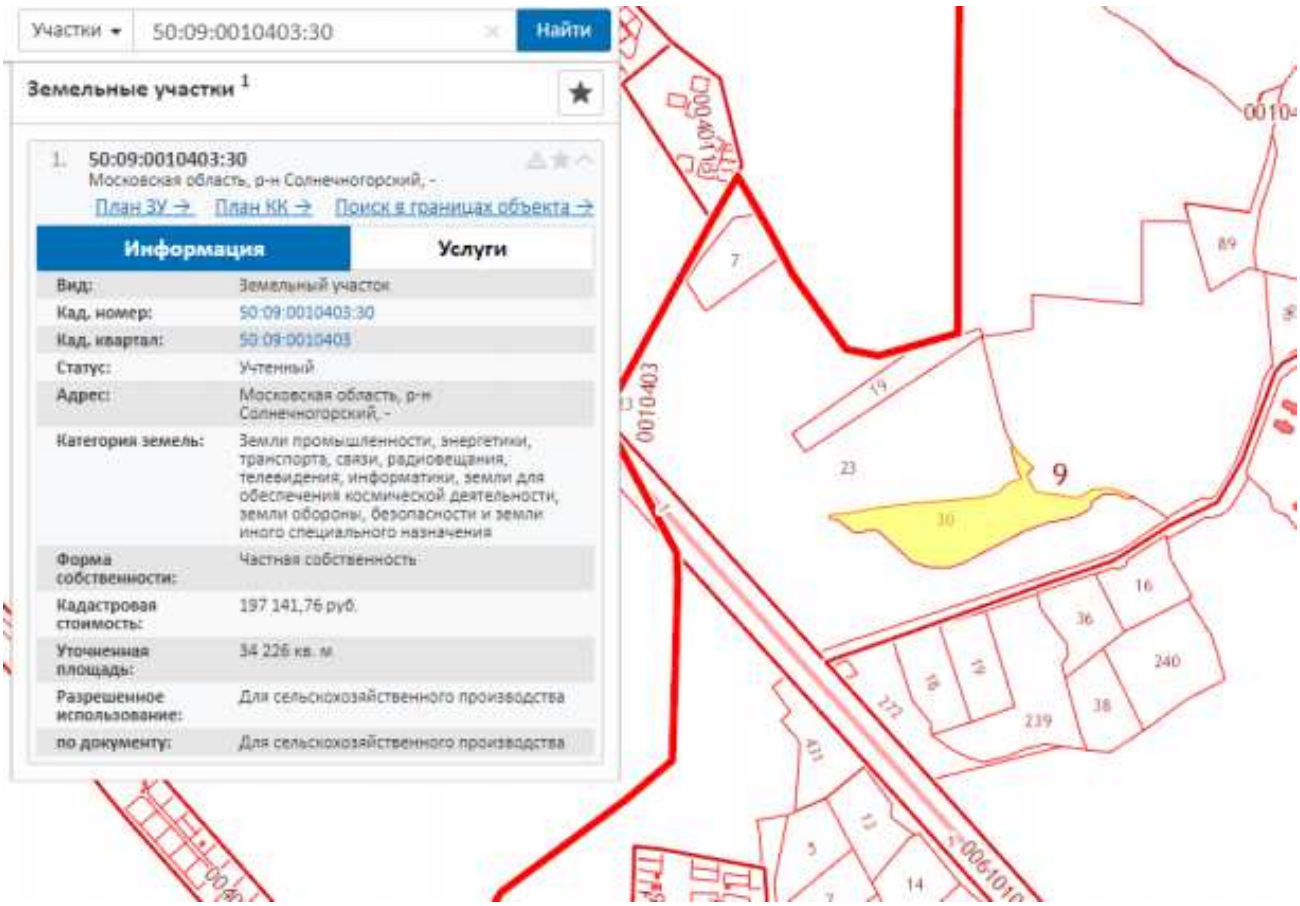
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

13. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:96, площадью 32 499 кв. м:



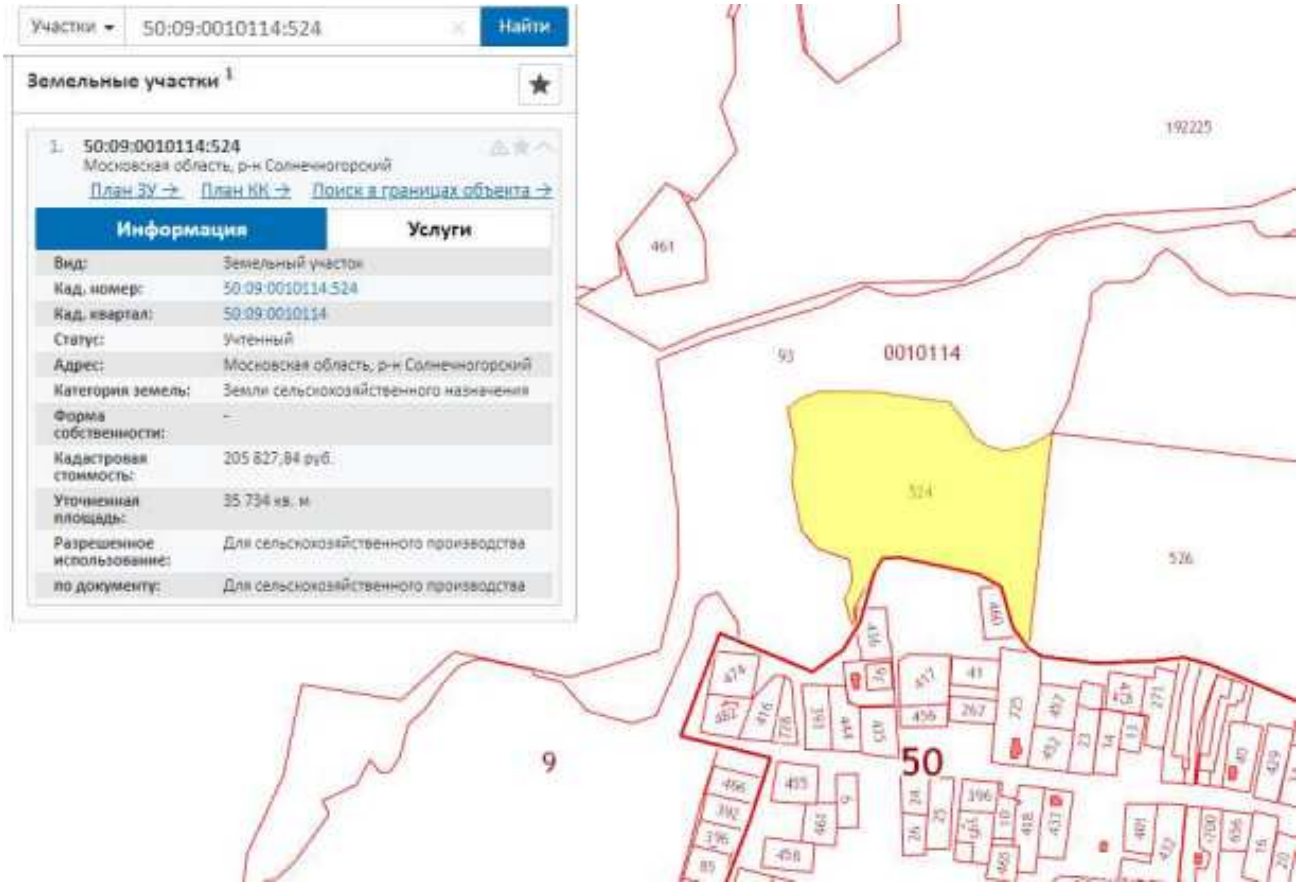
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

14. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010403:30, площадью 34 226 кв. м:



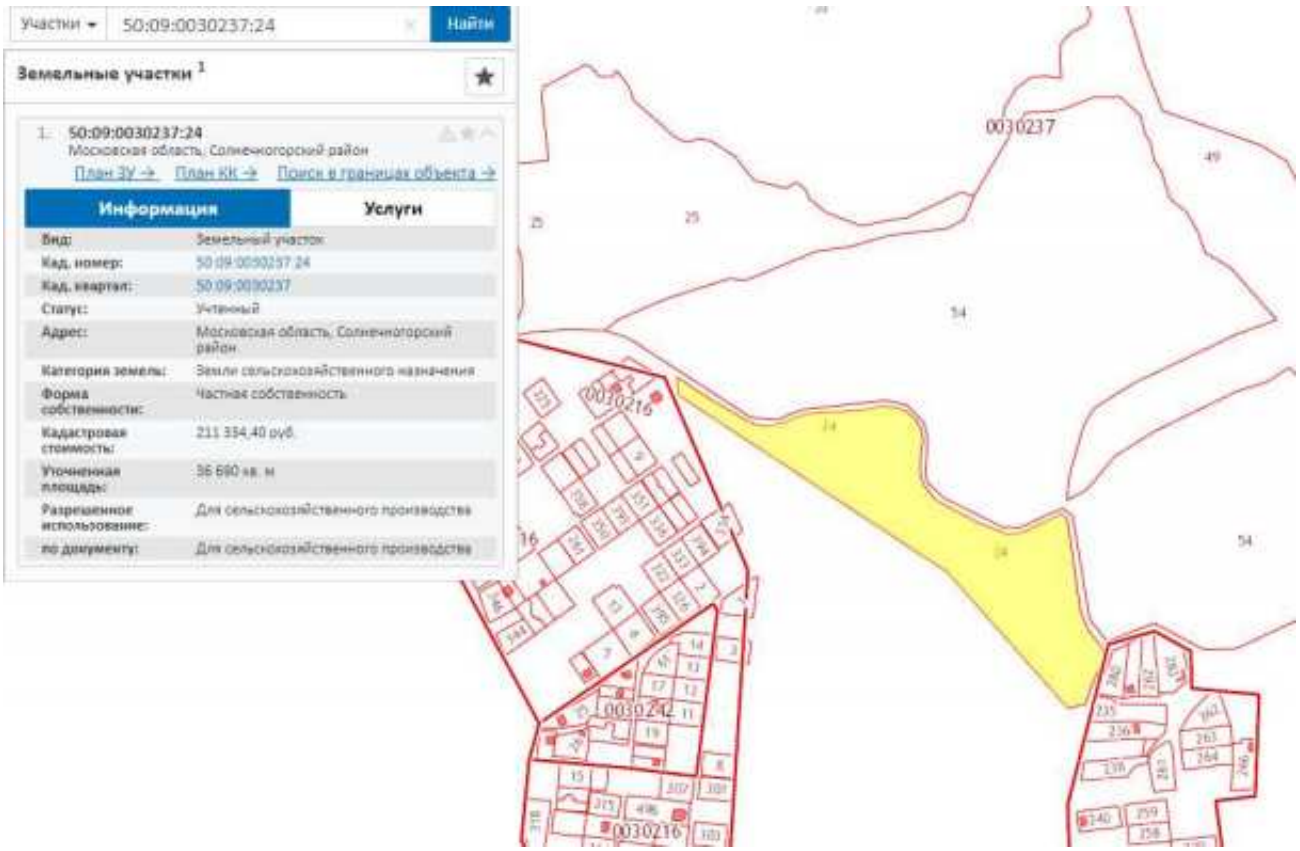
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

15. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:524, площадью 35 734 кв. м:



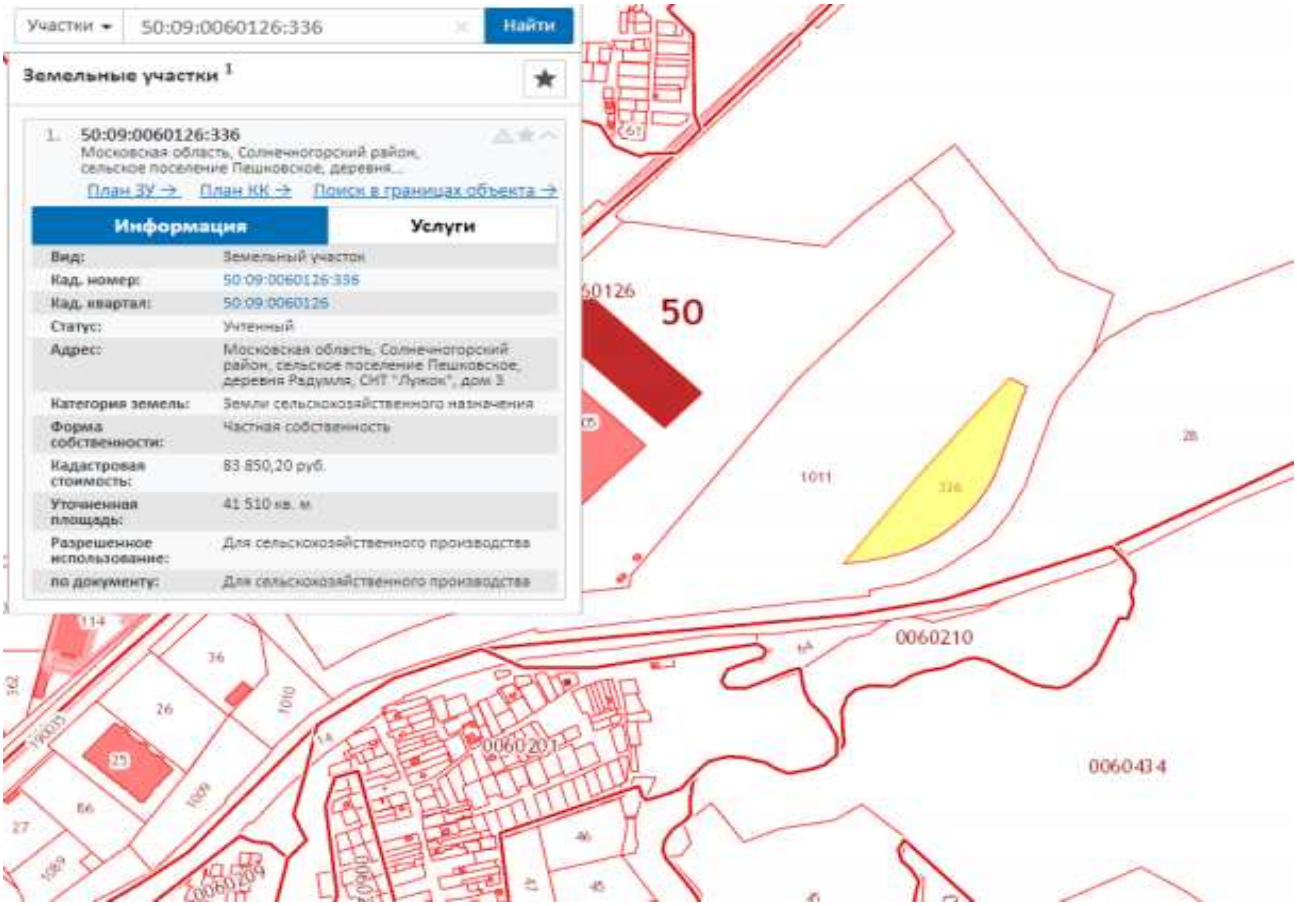
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

16. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:24, площадью 36 690 кв. м:



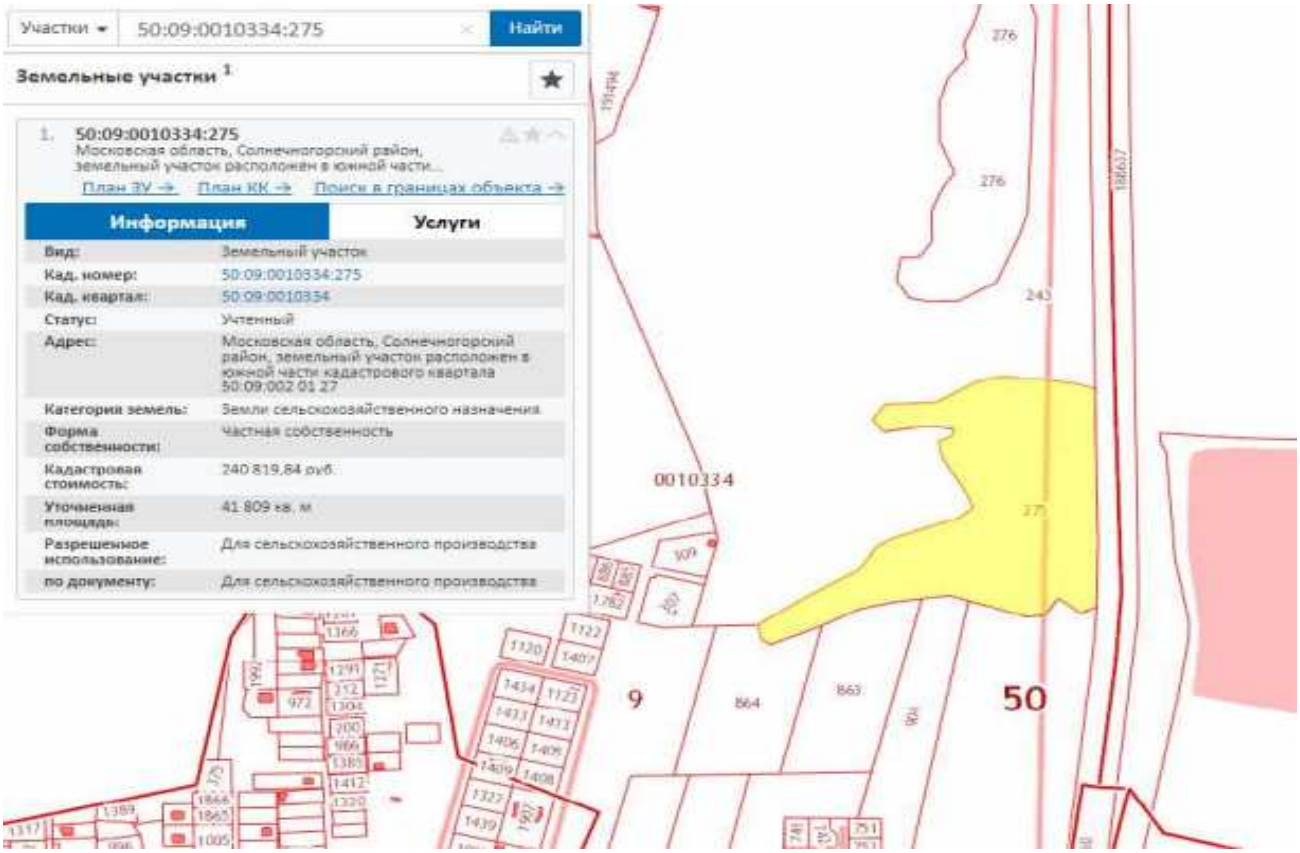
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

17. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:336, площадью 41 510 кв. м:



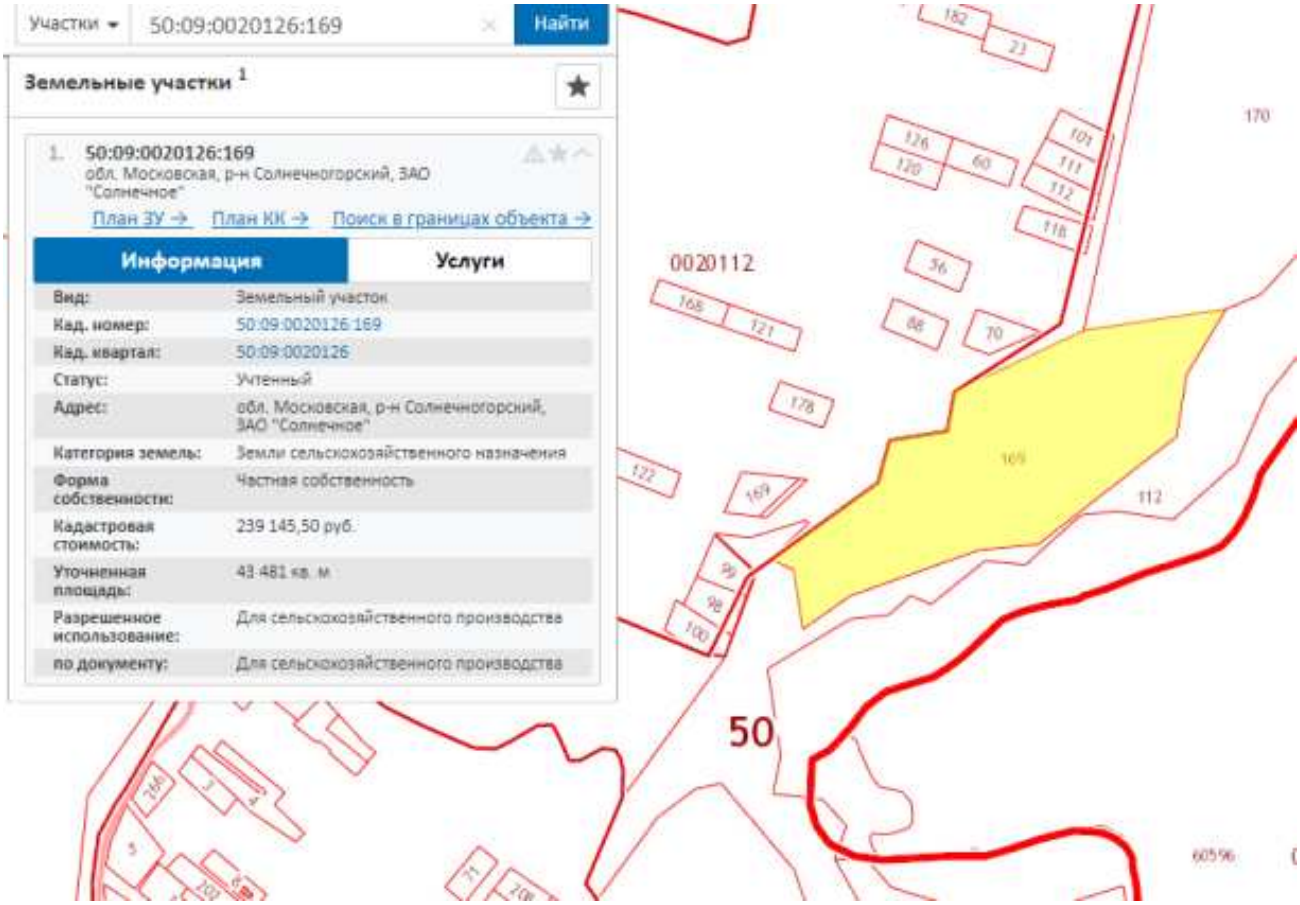
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

18. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:275, площадью 41 809 кв. м:



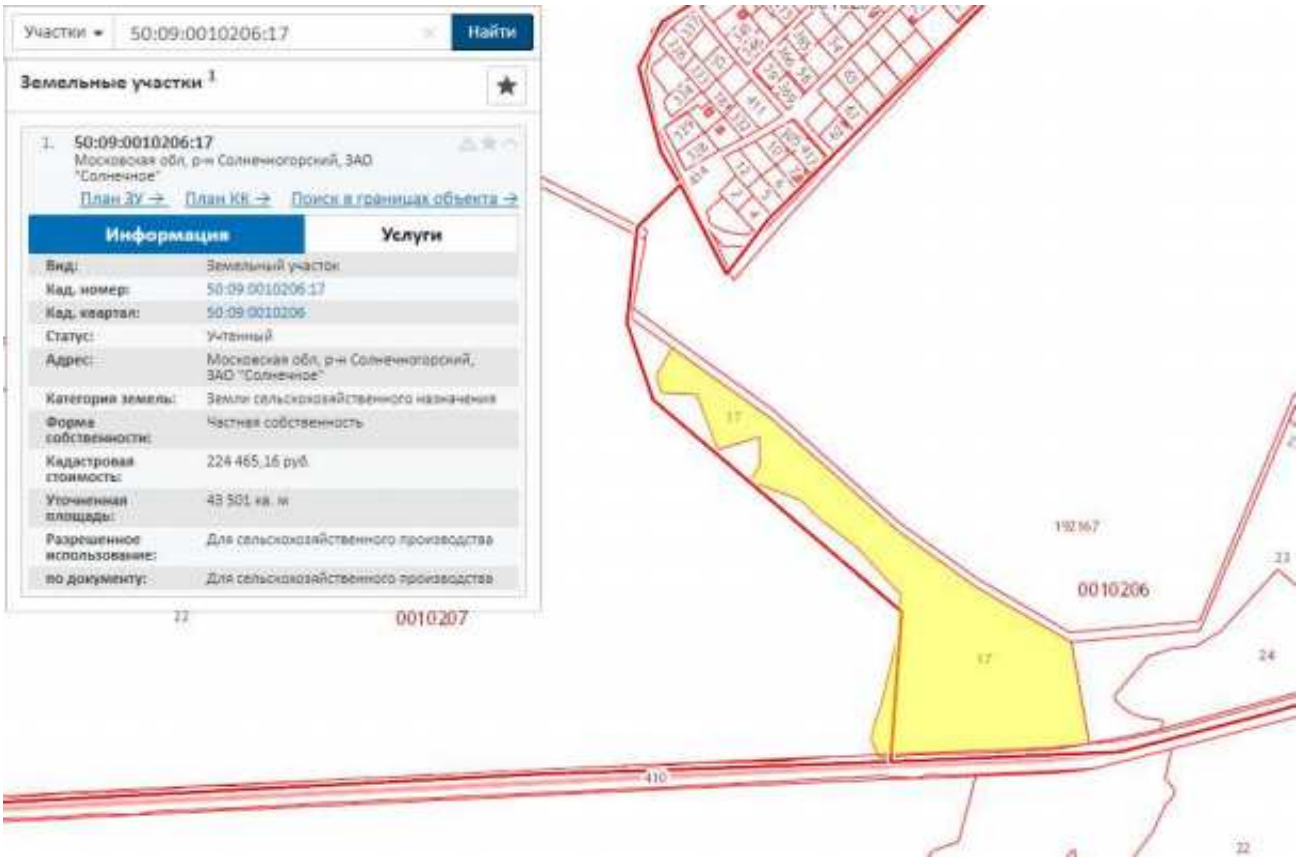
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

19. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:169, площадью 43 481 кв. м:



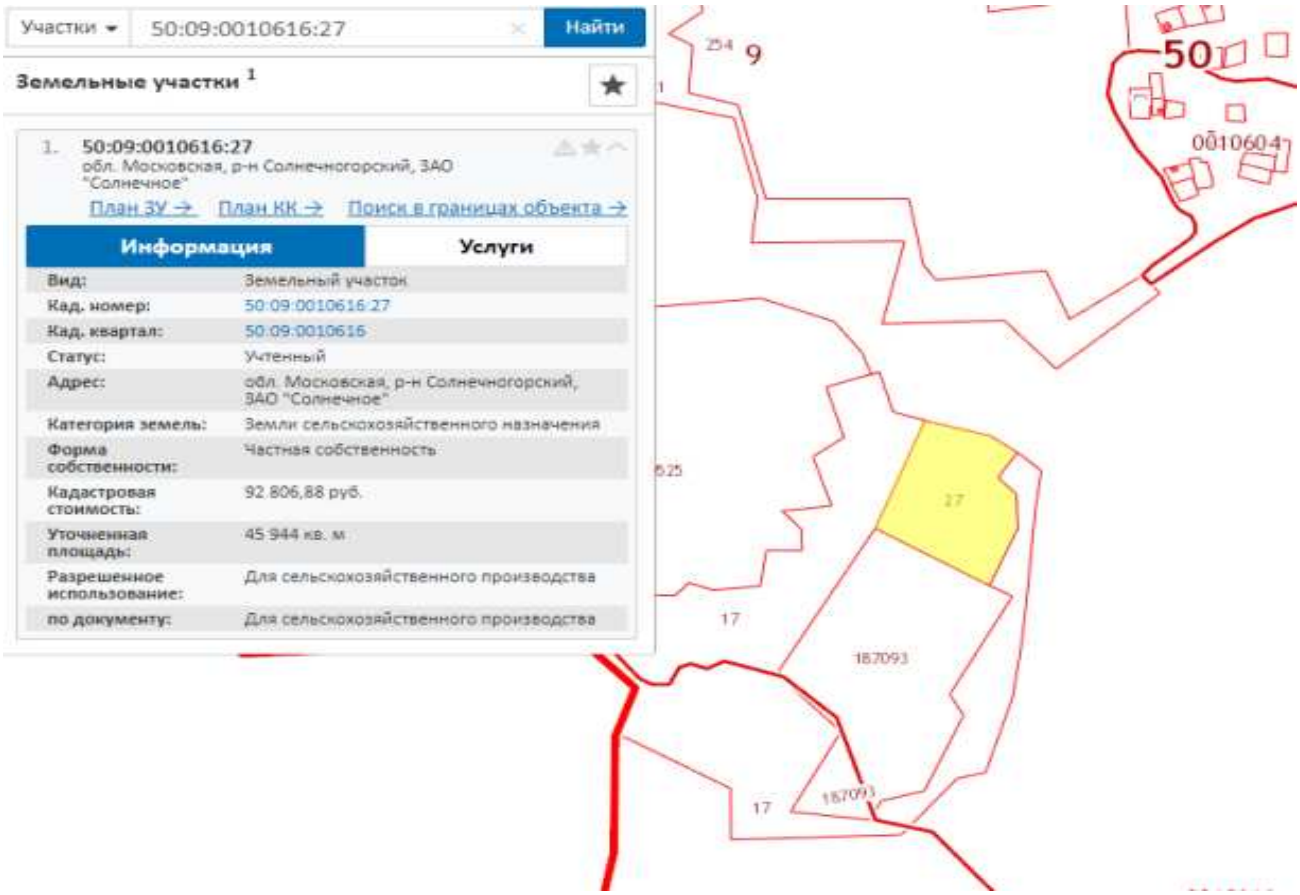
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

20. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010206:17, площадью 43 501 кв. м:



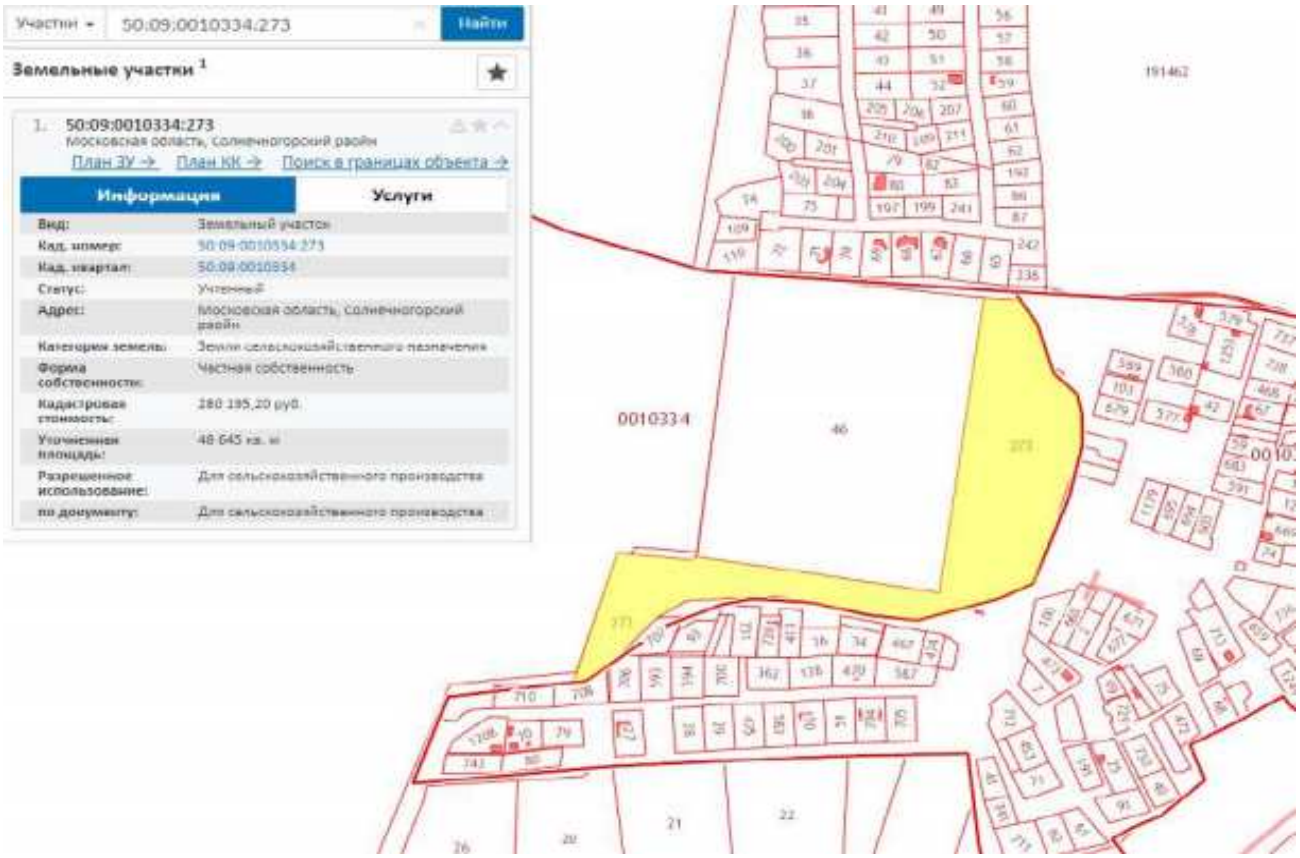
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

21. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:27, площадью 45 944 кв. м:



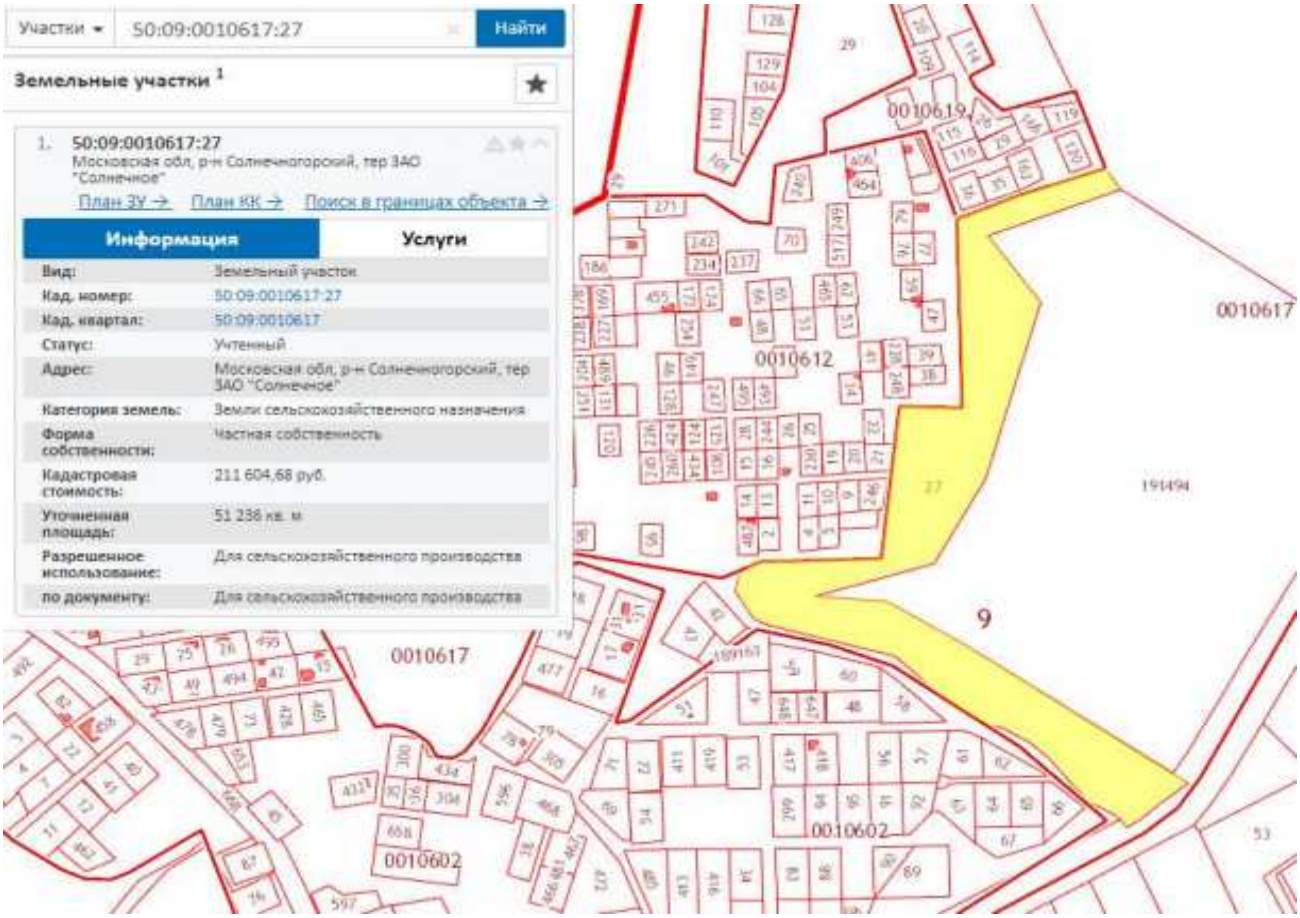
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

22. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:273, площадью 48 645 кв. м:



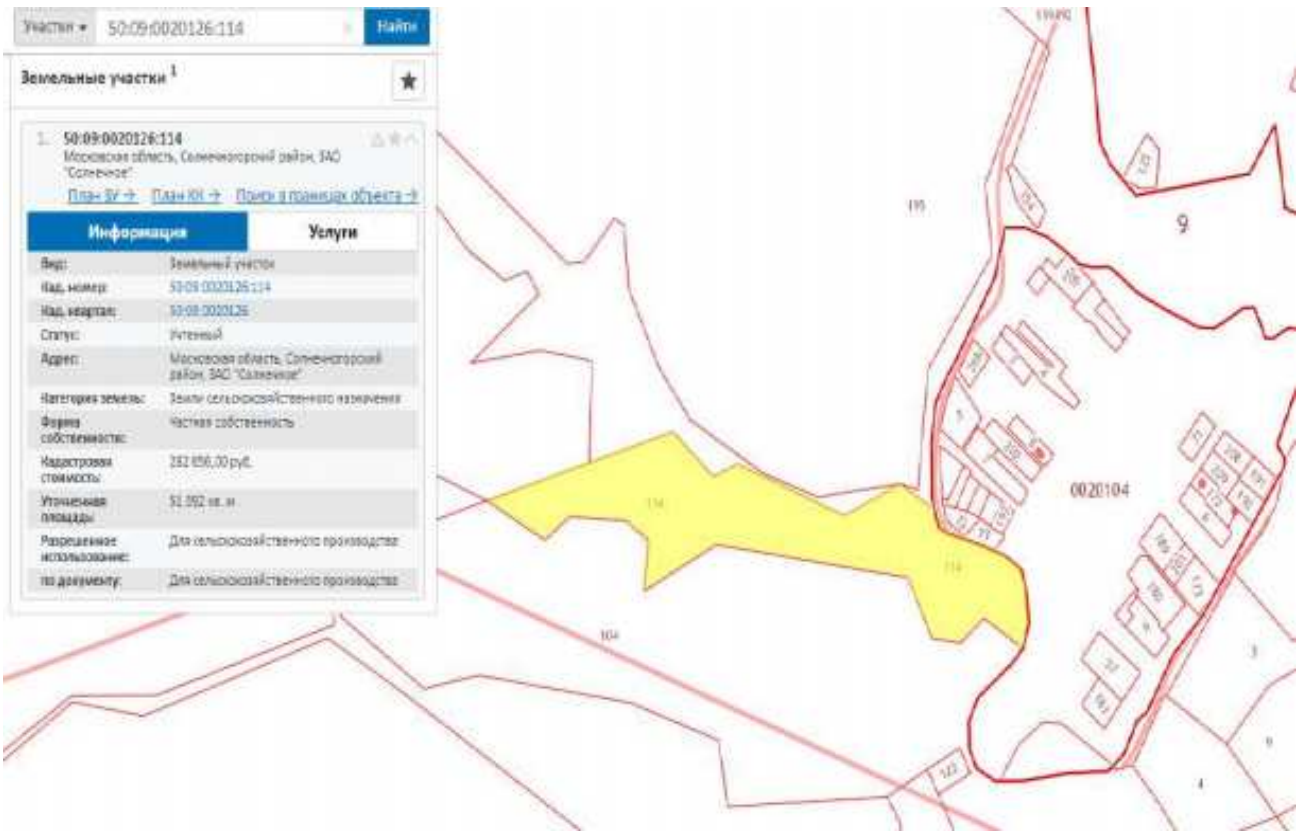
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

23. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:27, площадью 51 236 кв. м:



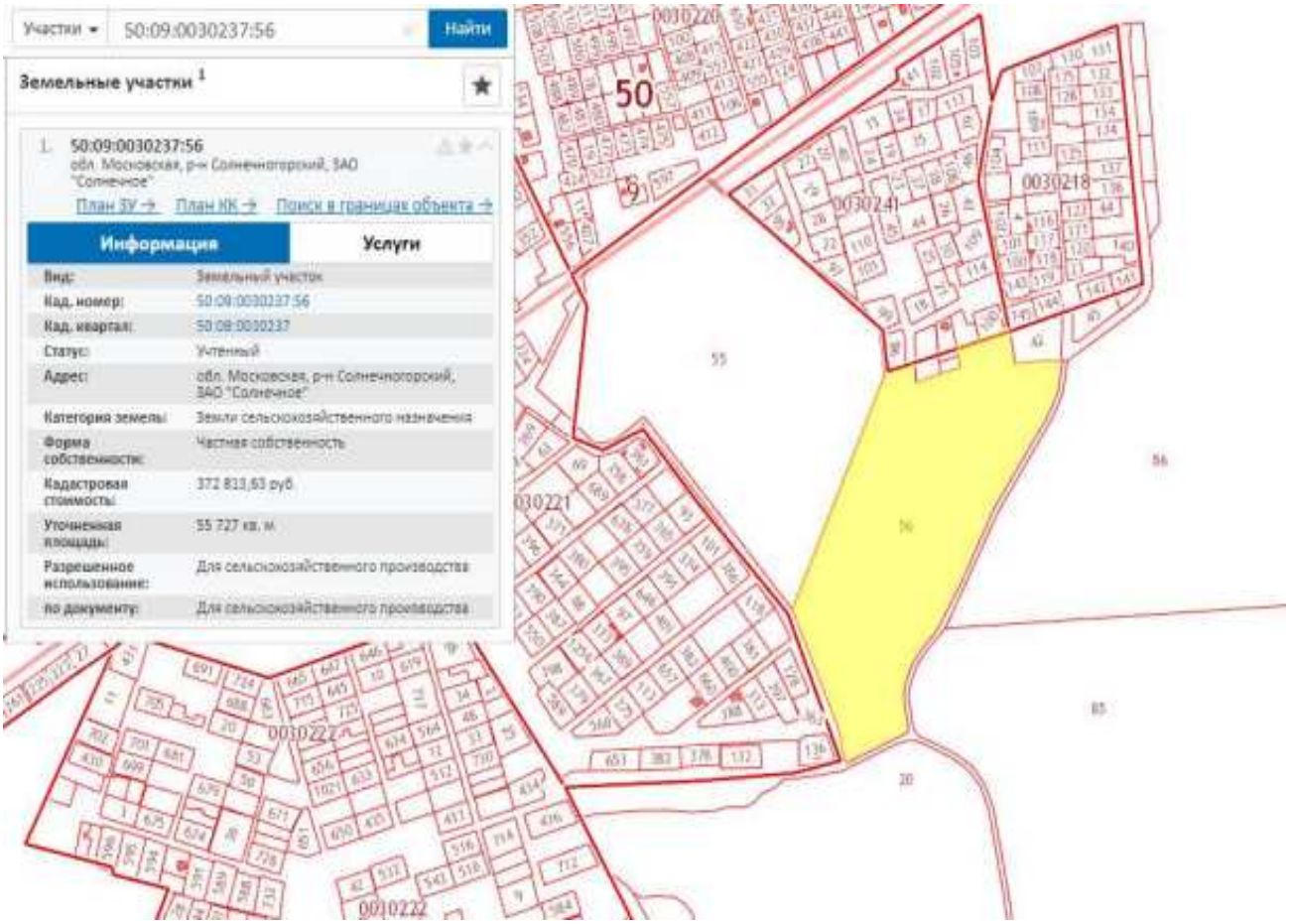
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

24. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:114, площадью 51 392 кв. м:



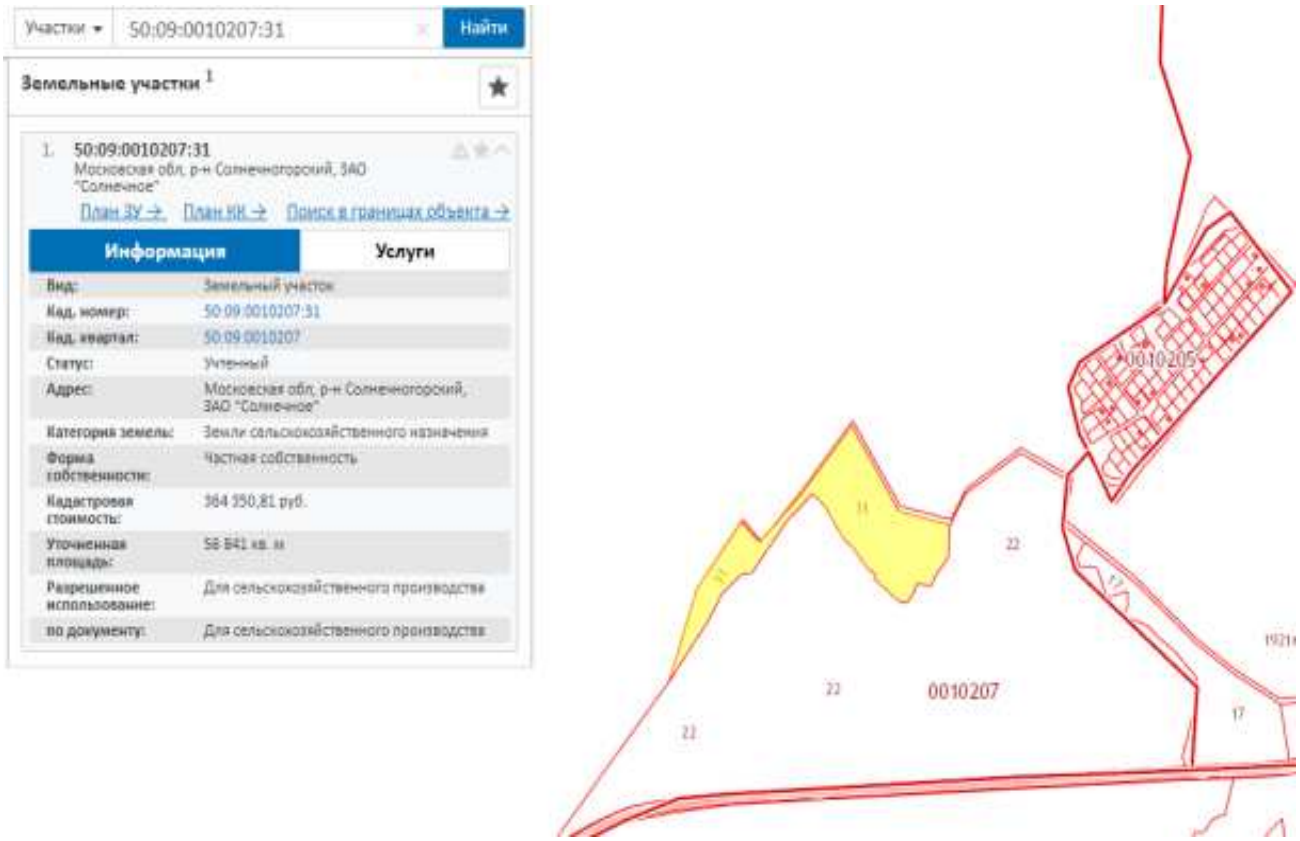
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

25. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:56, площадью 55 727 кв. м:



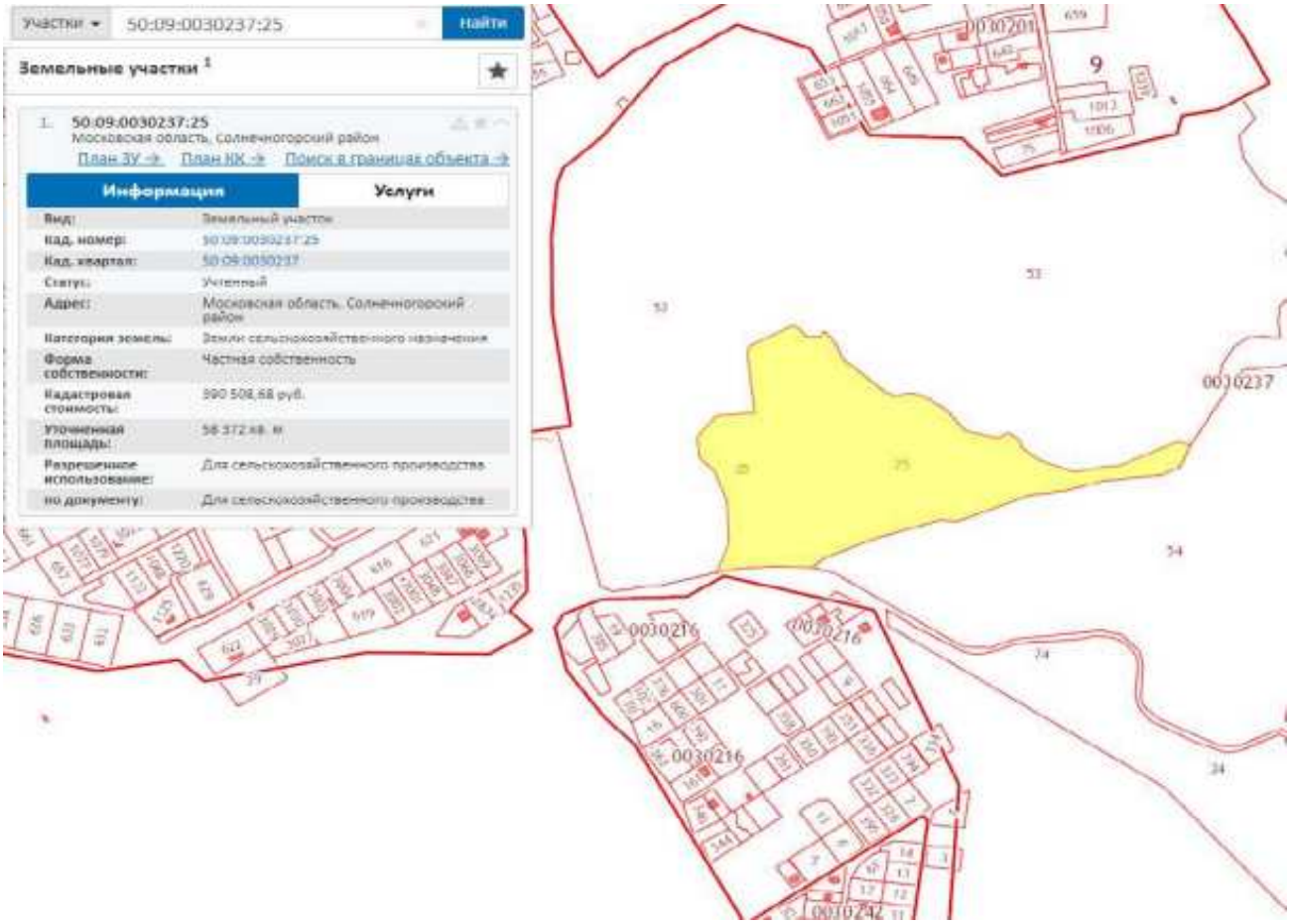
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

26. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:31, площадью 56 841 кв. м:



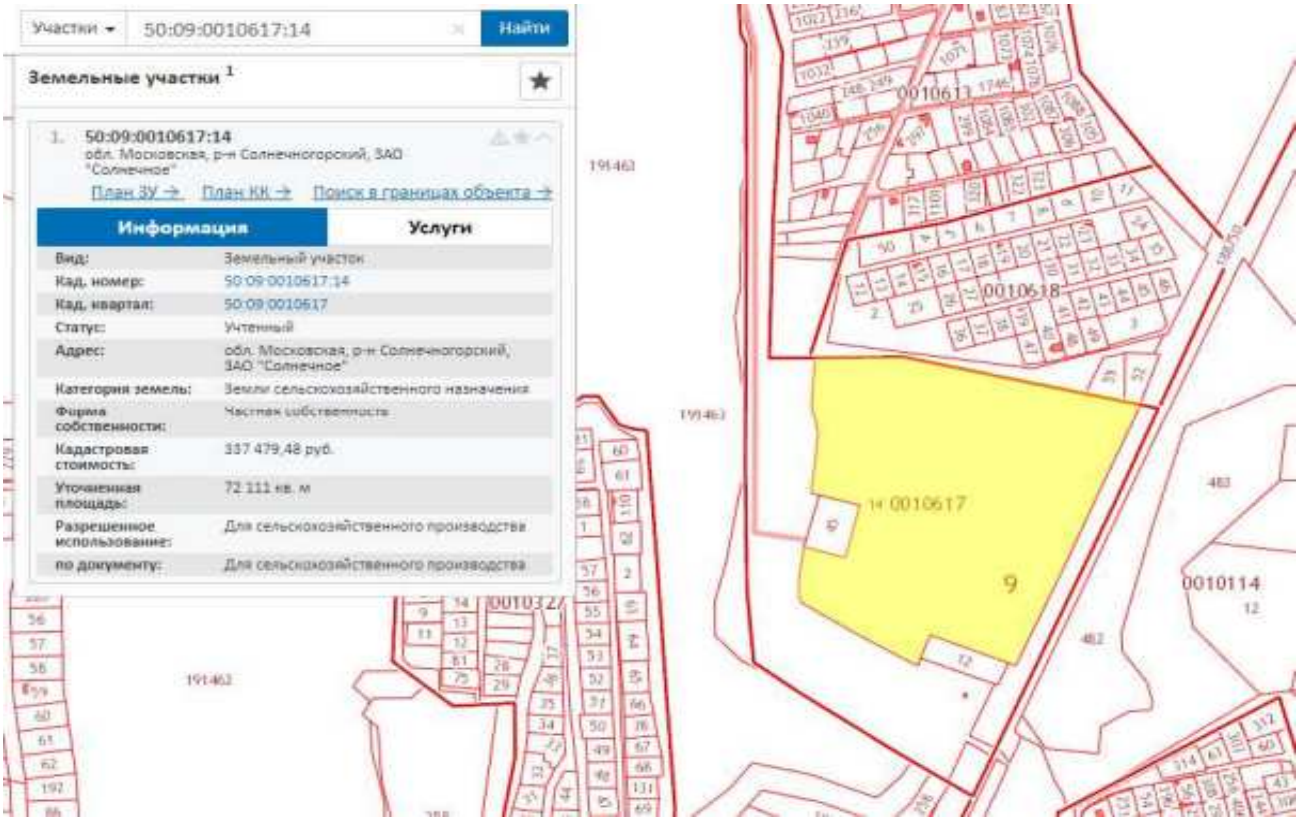
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

27. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:25, площадью 58 372 кв. м:



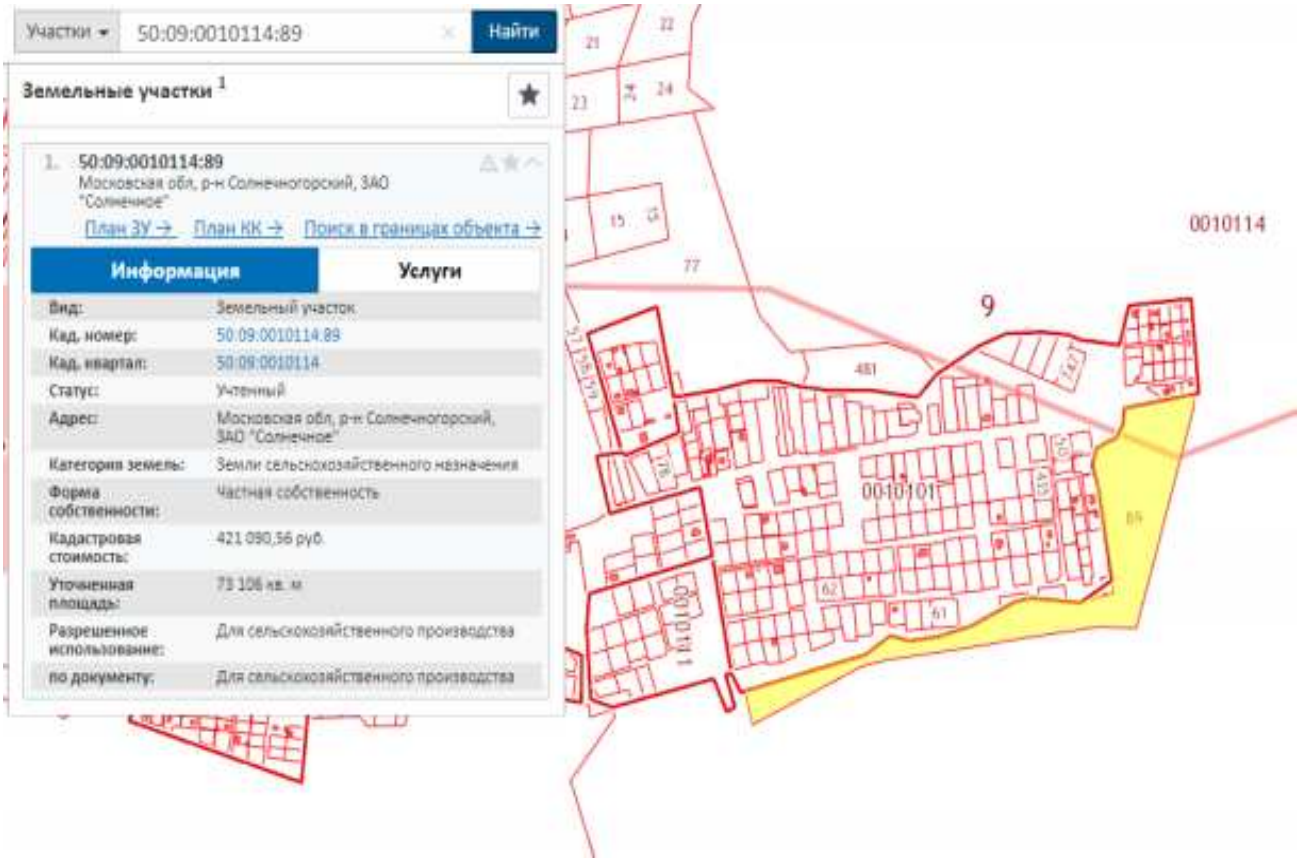
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

28. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:14, площадью 72 111 кв. м:



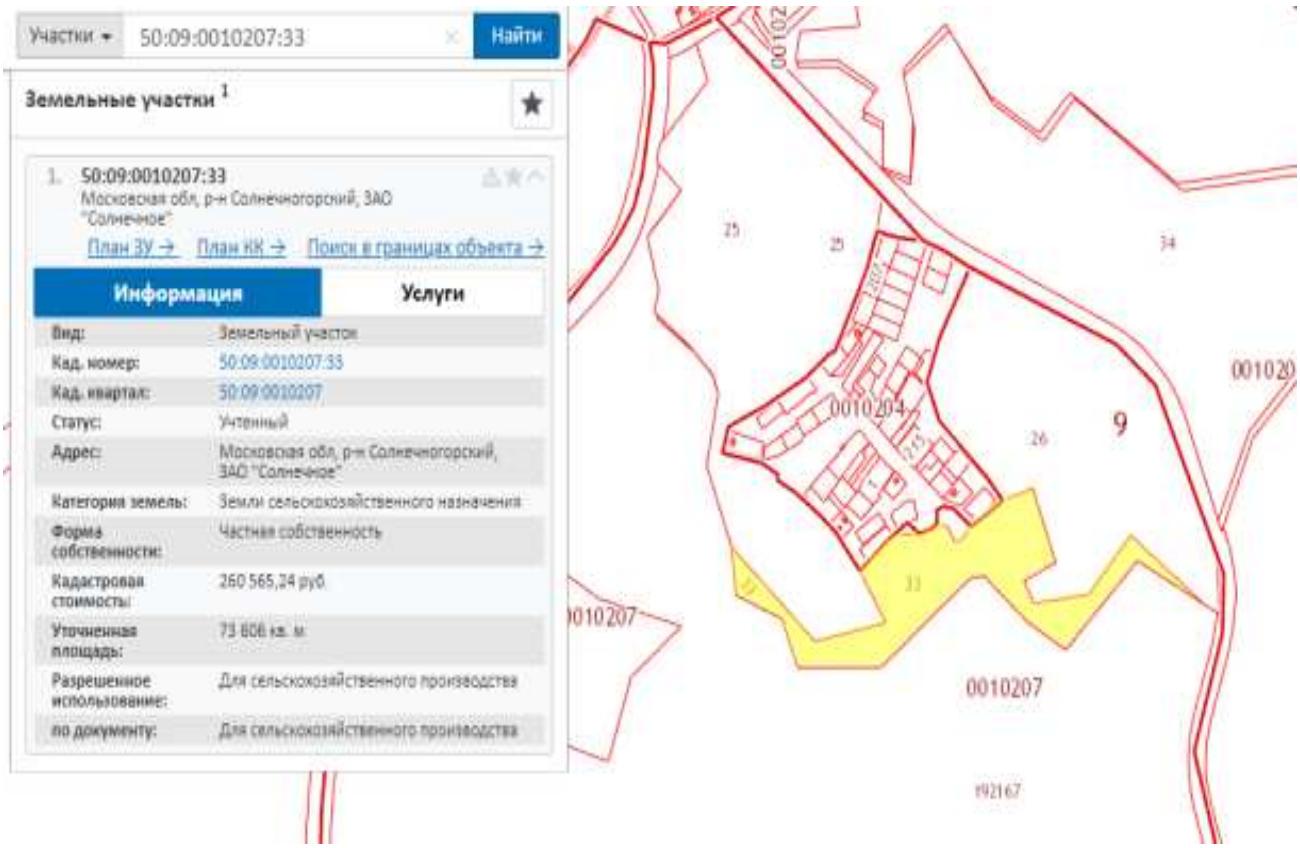
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

29. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:89, площадью 73 106 кв. м:



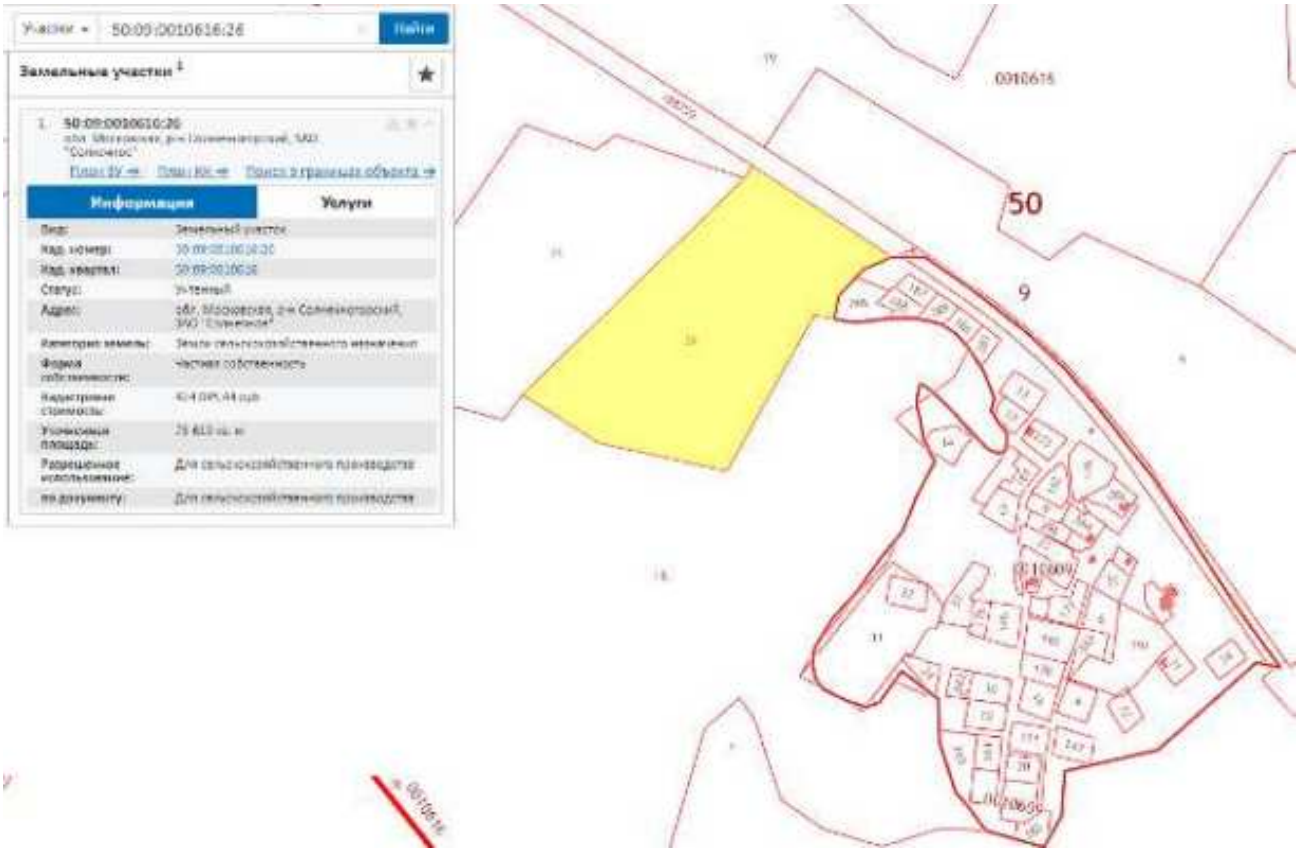
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

30. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:33, площадью 73 606 кв. м:



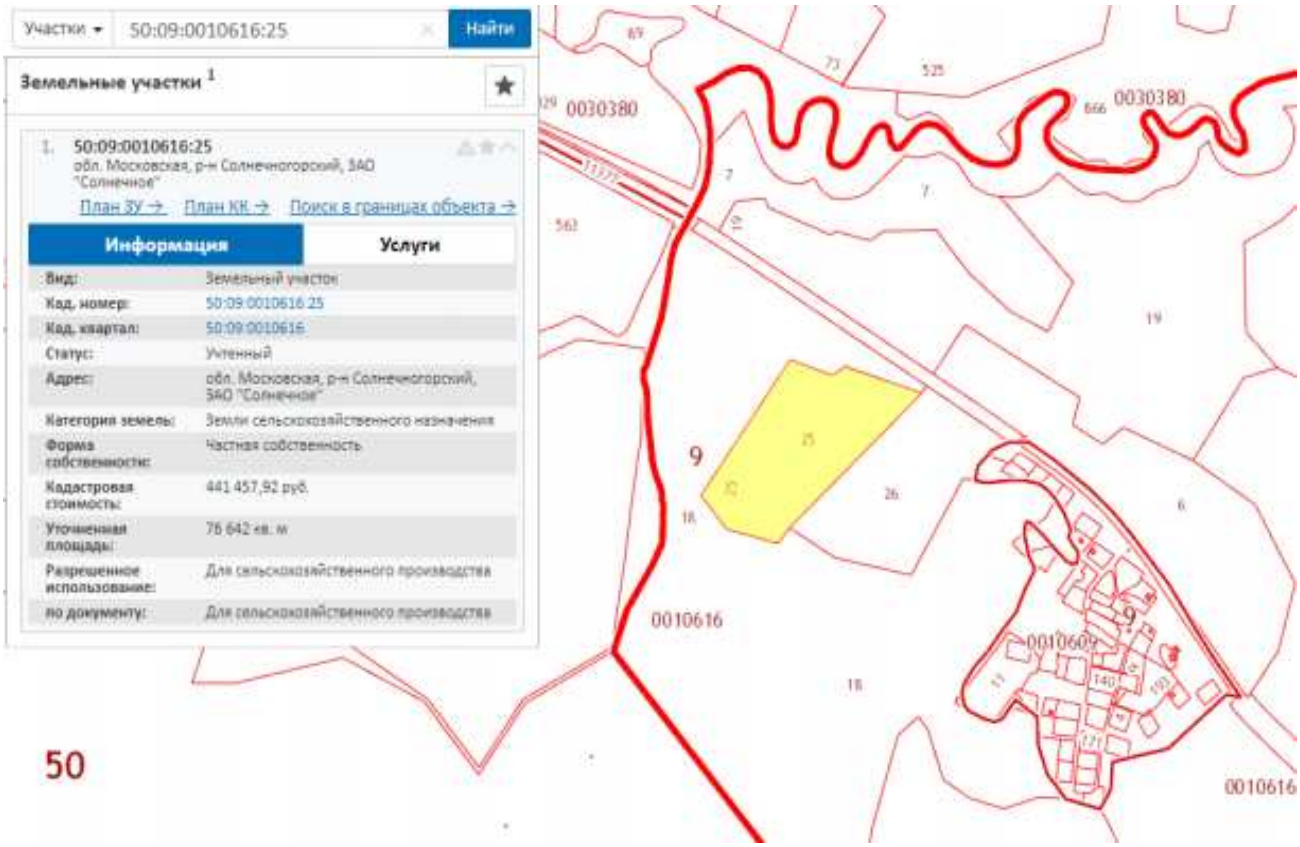
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

31. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:26, площадью 73 619 кв. м:



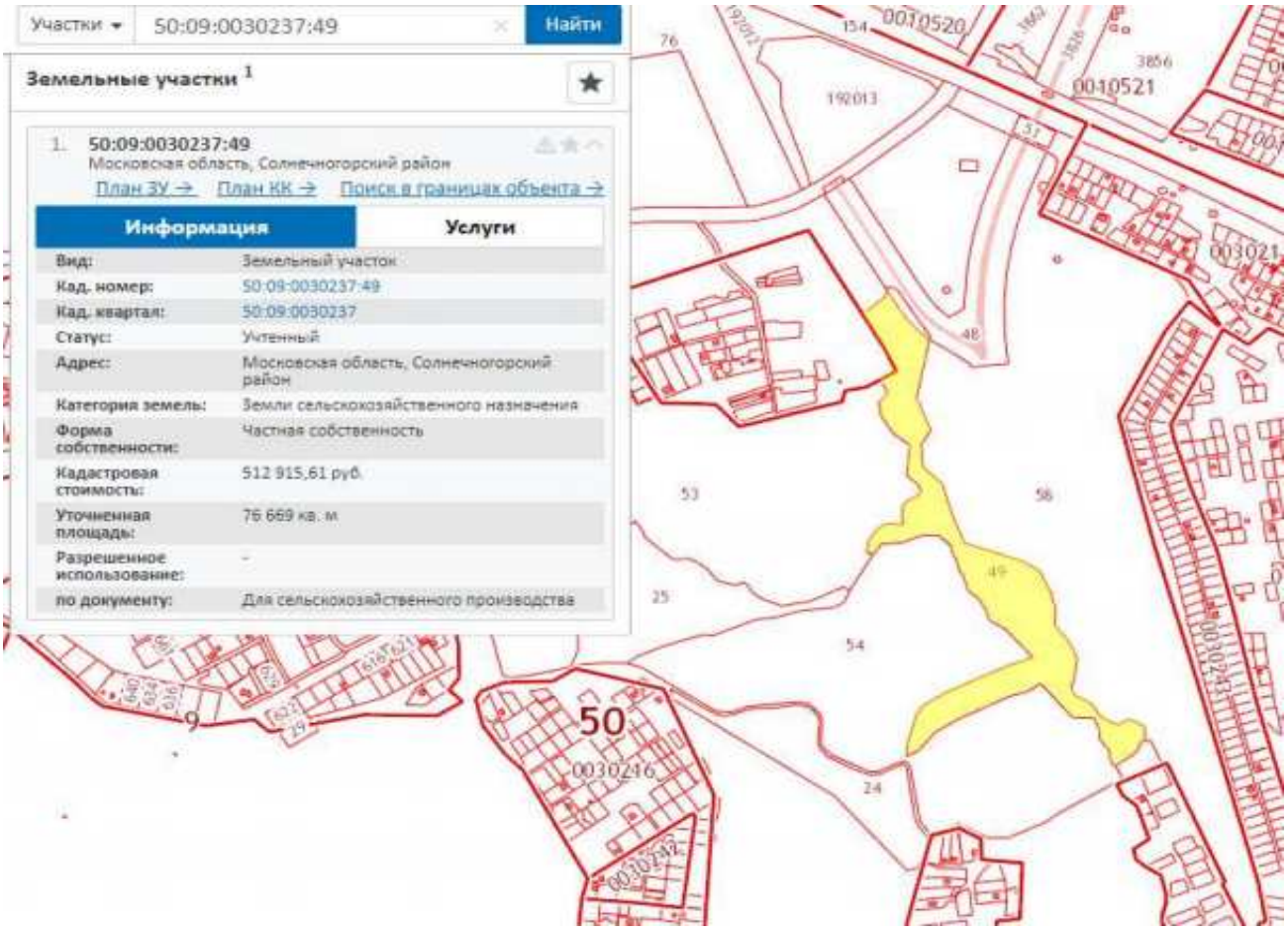
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

32. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:25, площадью 76 642 кв. м:



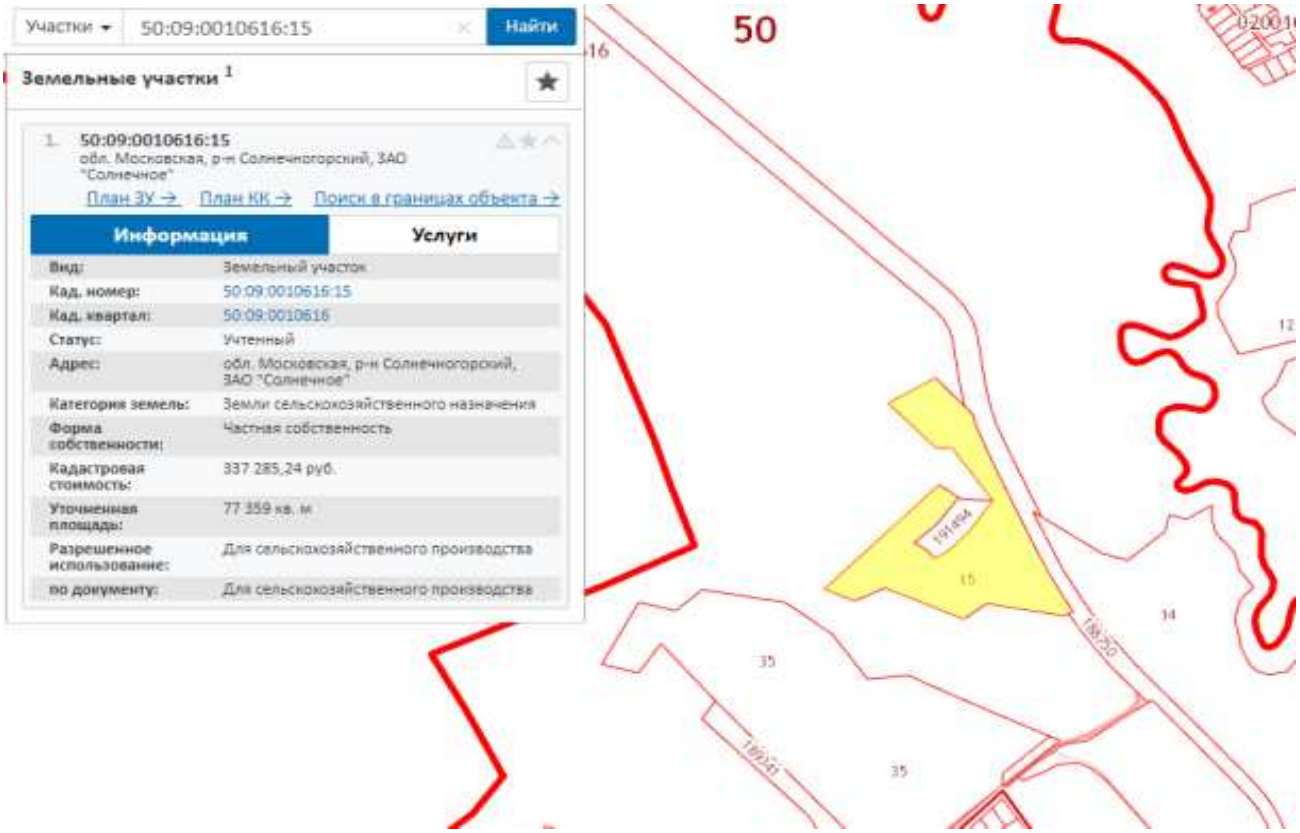
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

33. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:49, площадью 76 669 кв. м:



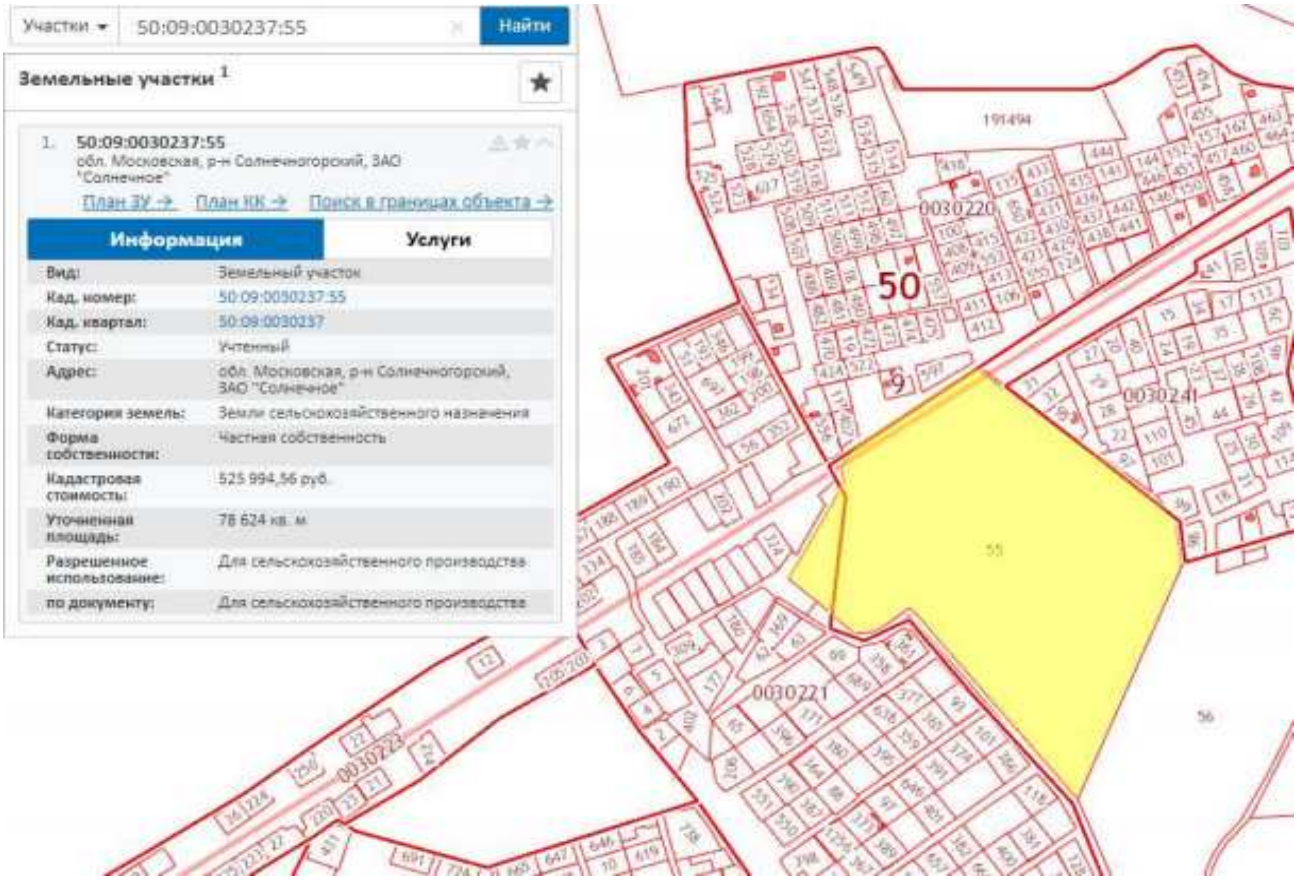
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

34. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:15, площадью 77 359 кв. м:



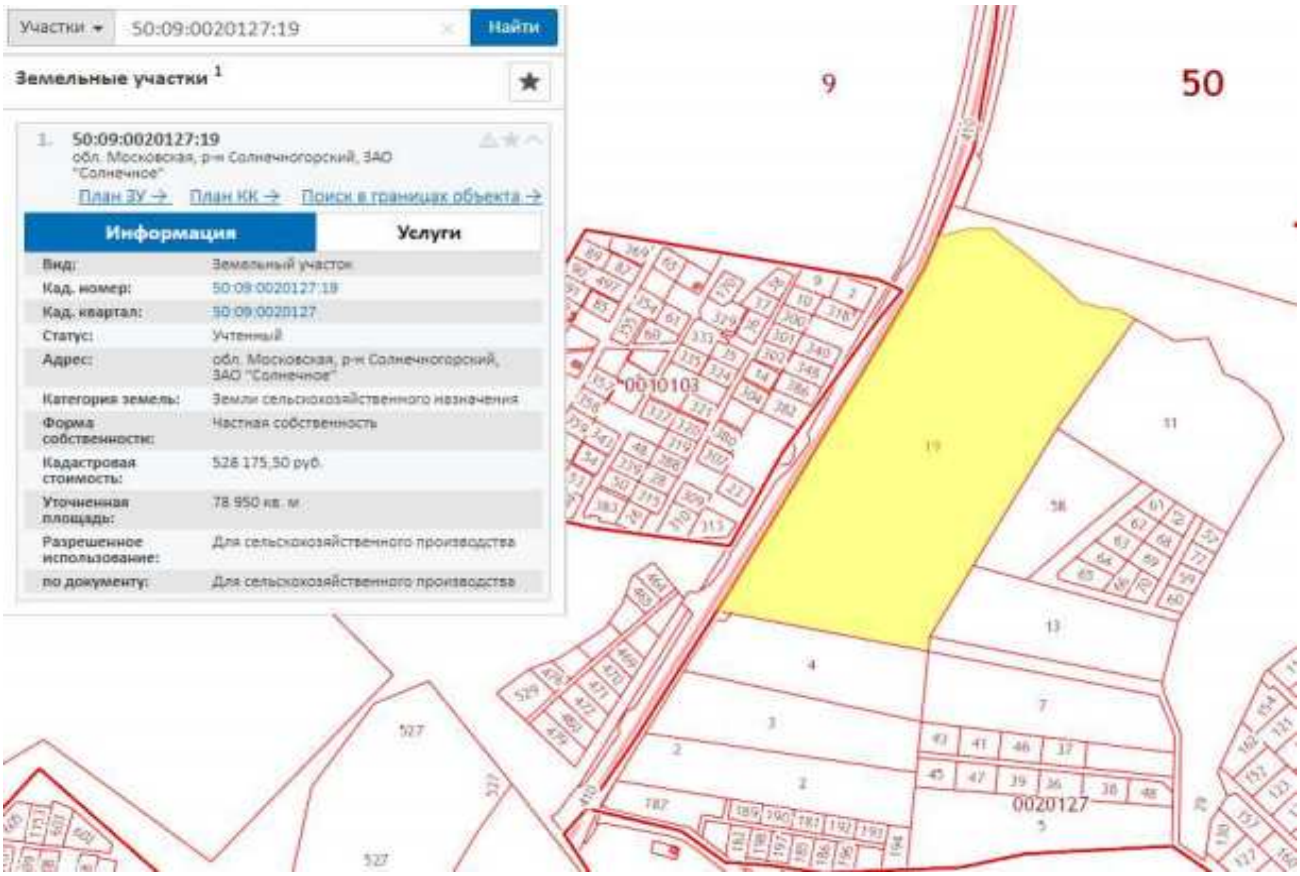
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

35. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:55, площадью 78 624 кв. м:



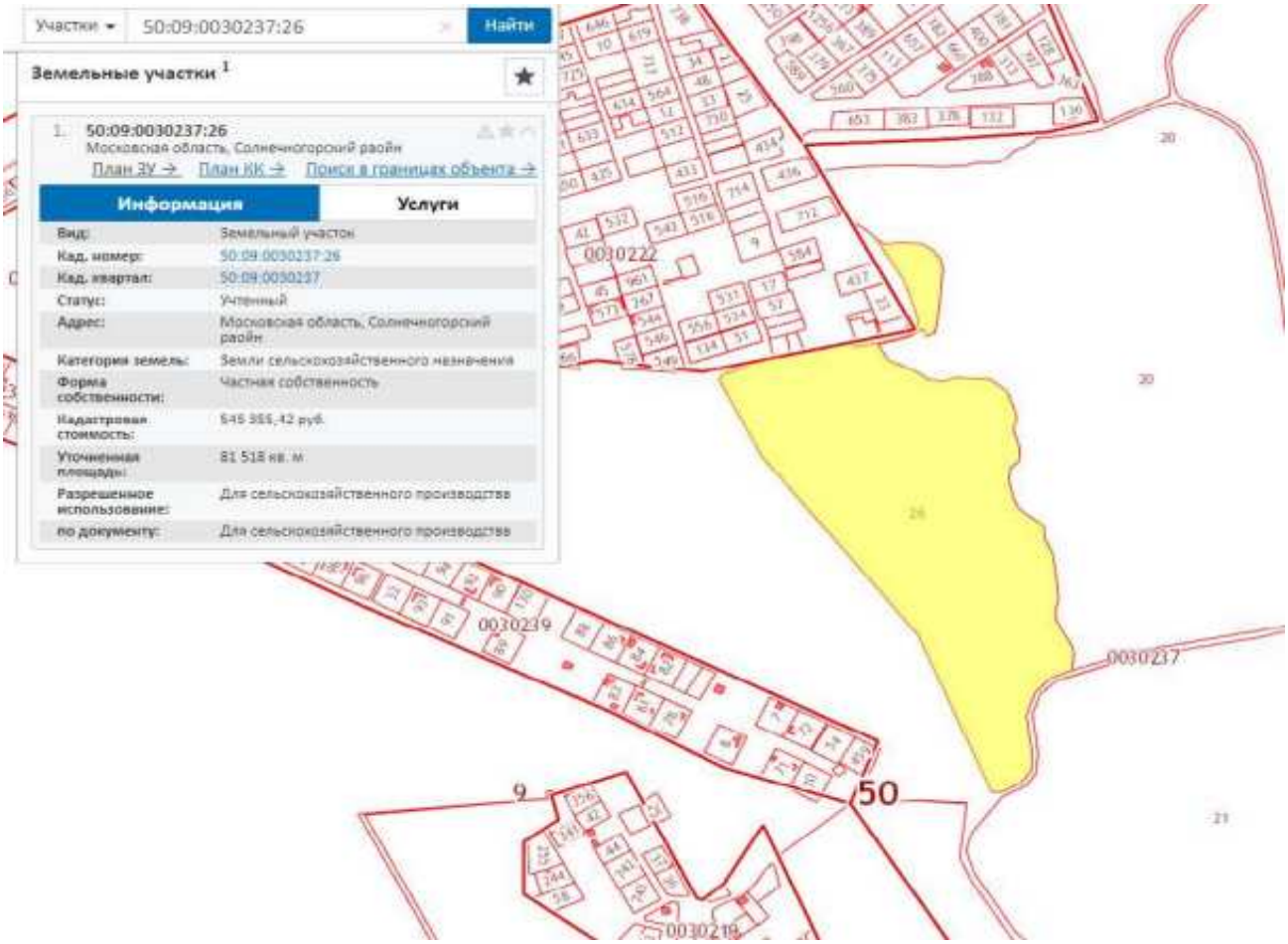
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

36. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:19, площадью 78 950 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

37. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:26, площадью 81 518 кв. м:

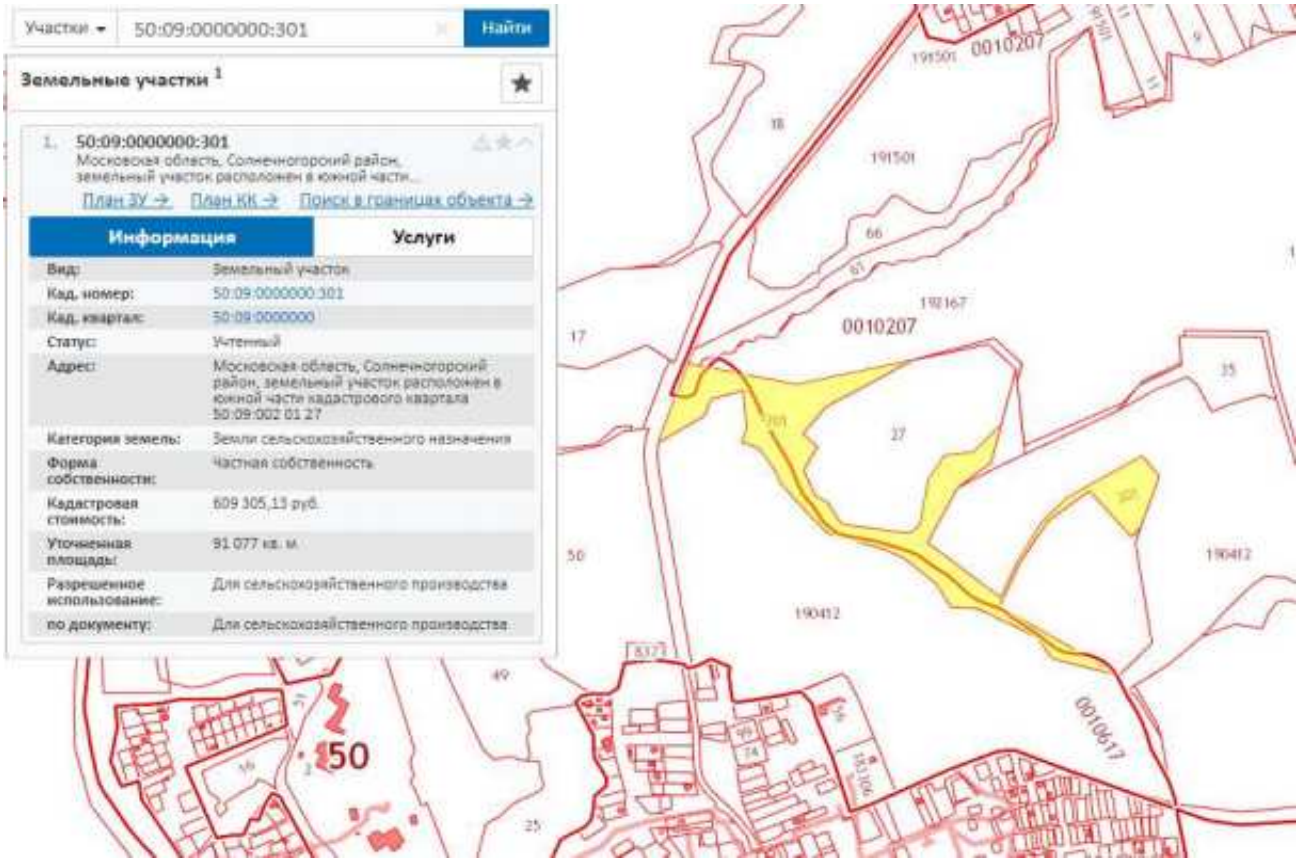


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

38. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:27, площадью 90 983 кв. м:

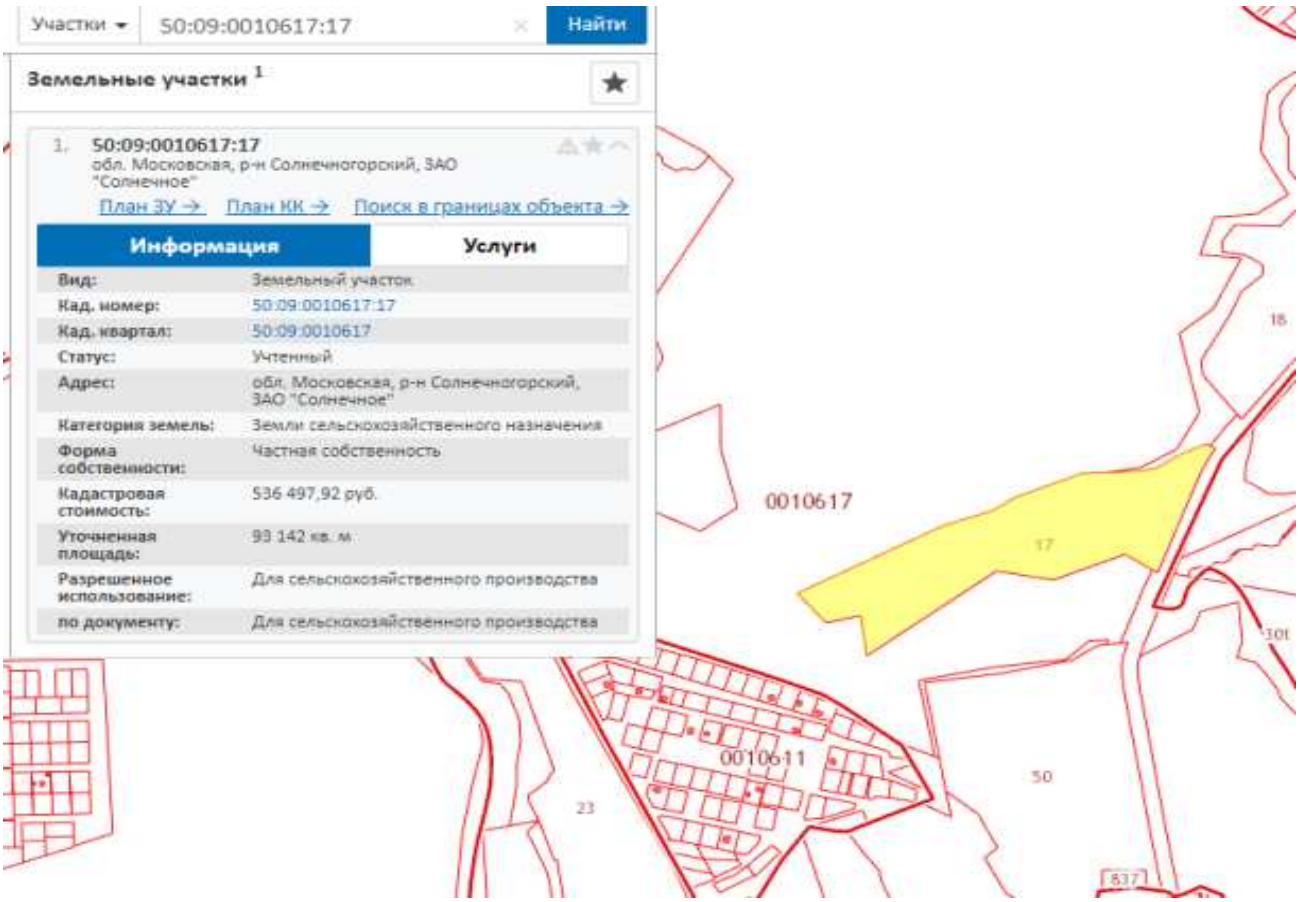
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

39. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:301, площадью 91 077 кв. м:



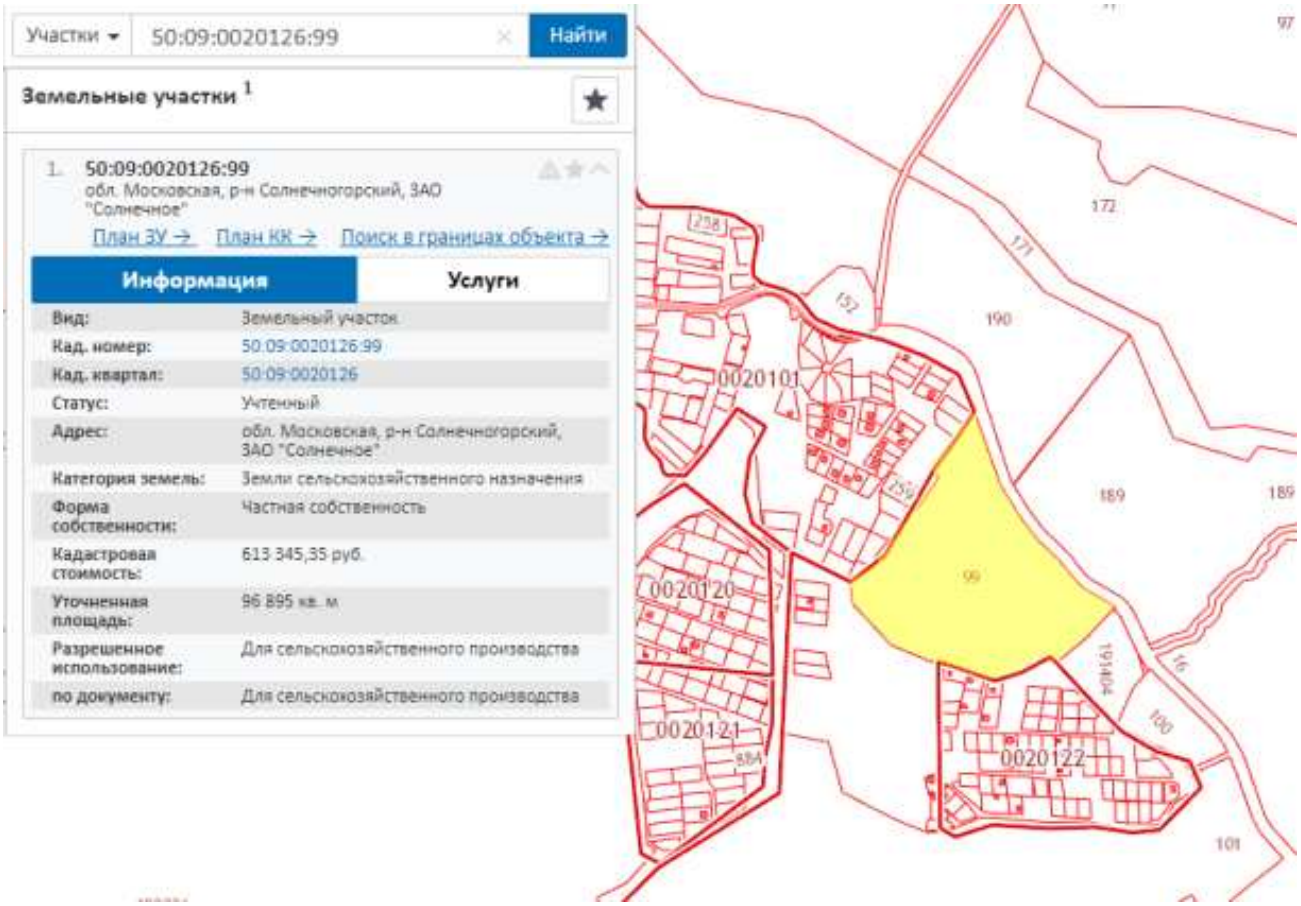
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

40. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:17, площадью 93 142 кв. м:



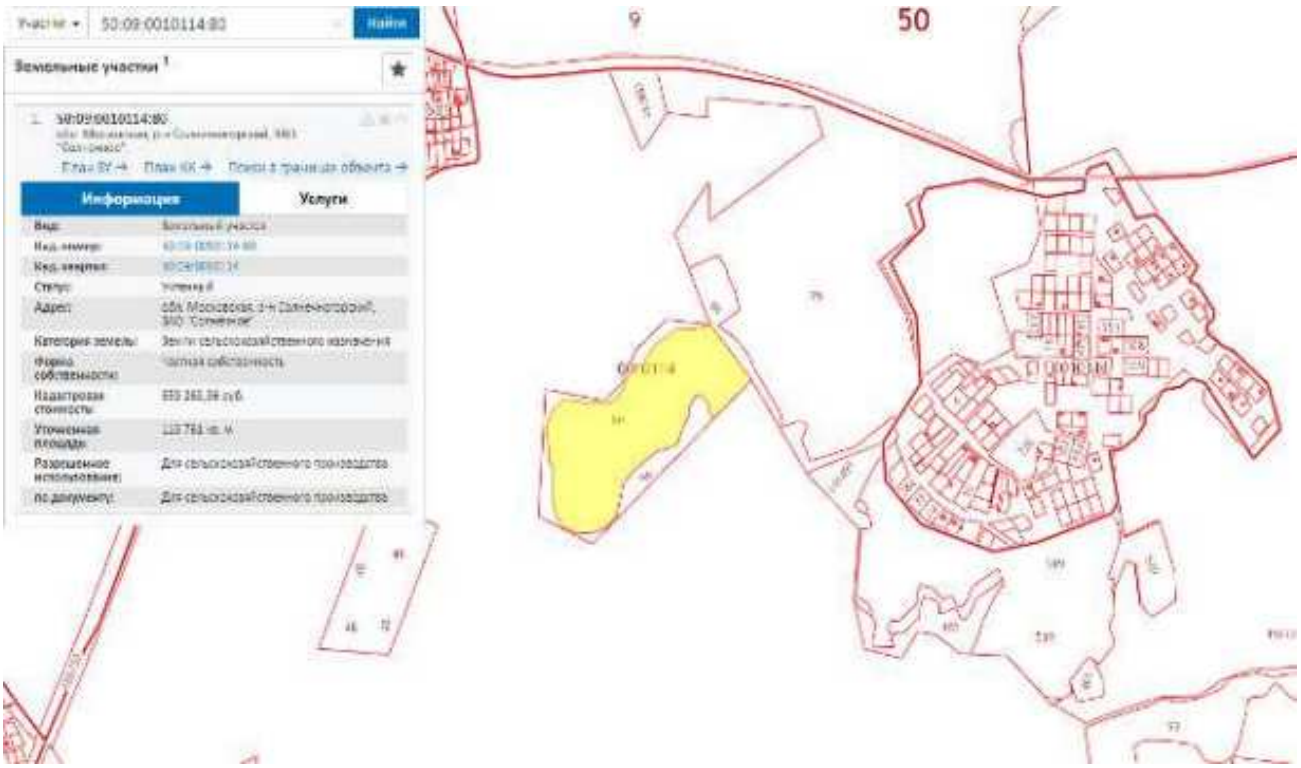
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

41. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:99, площадью 96 895 кв. м:



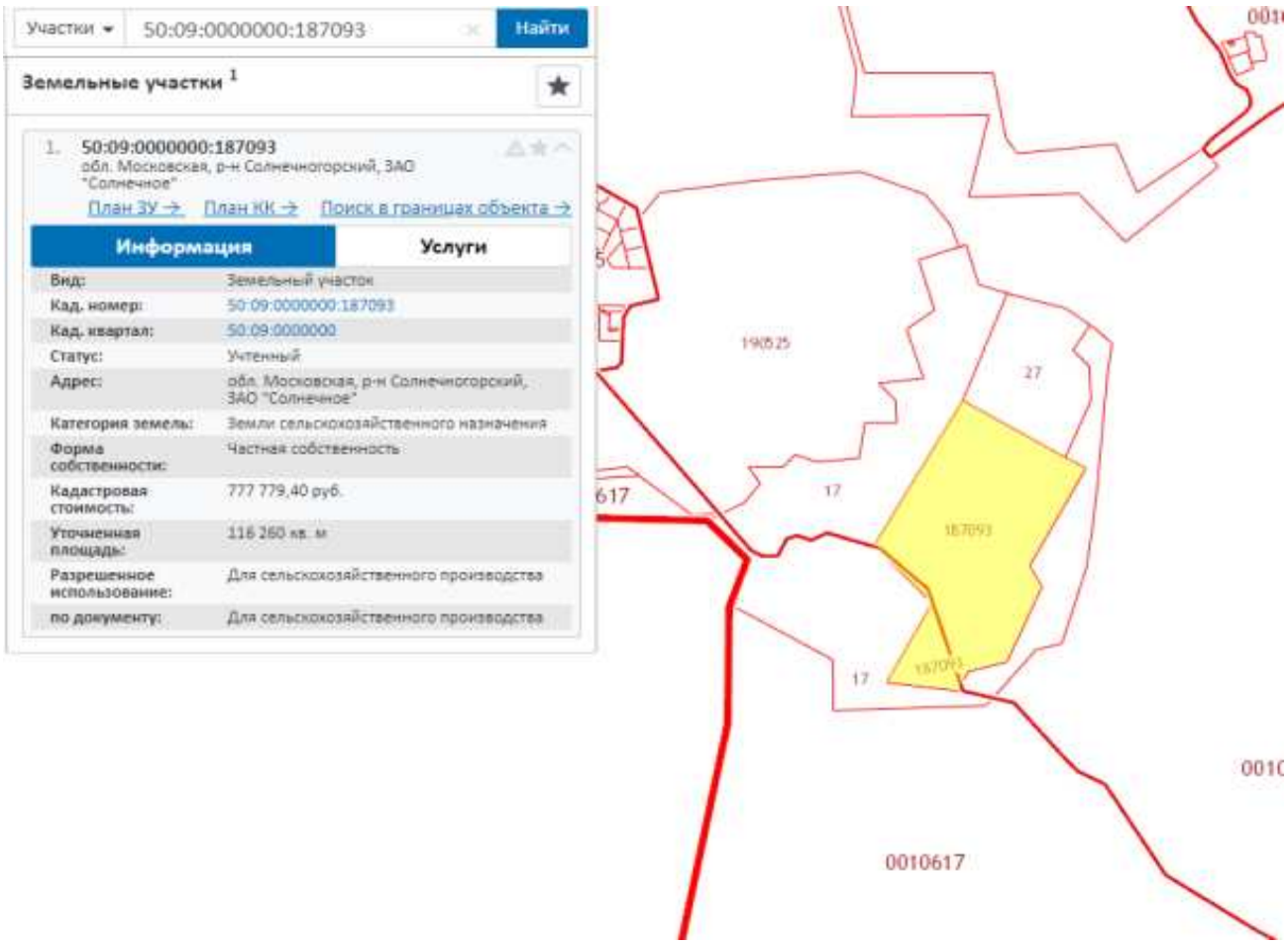
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

42. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:80, площадью 113 761 кв. м:



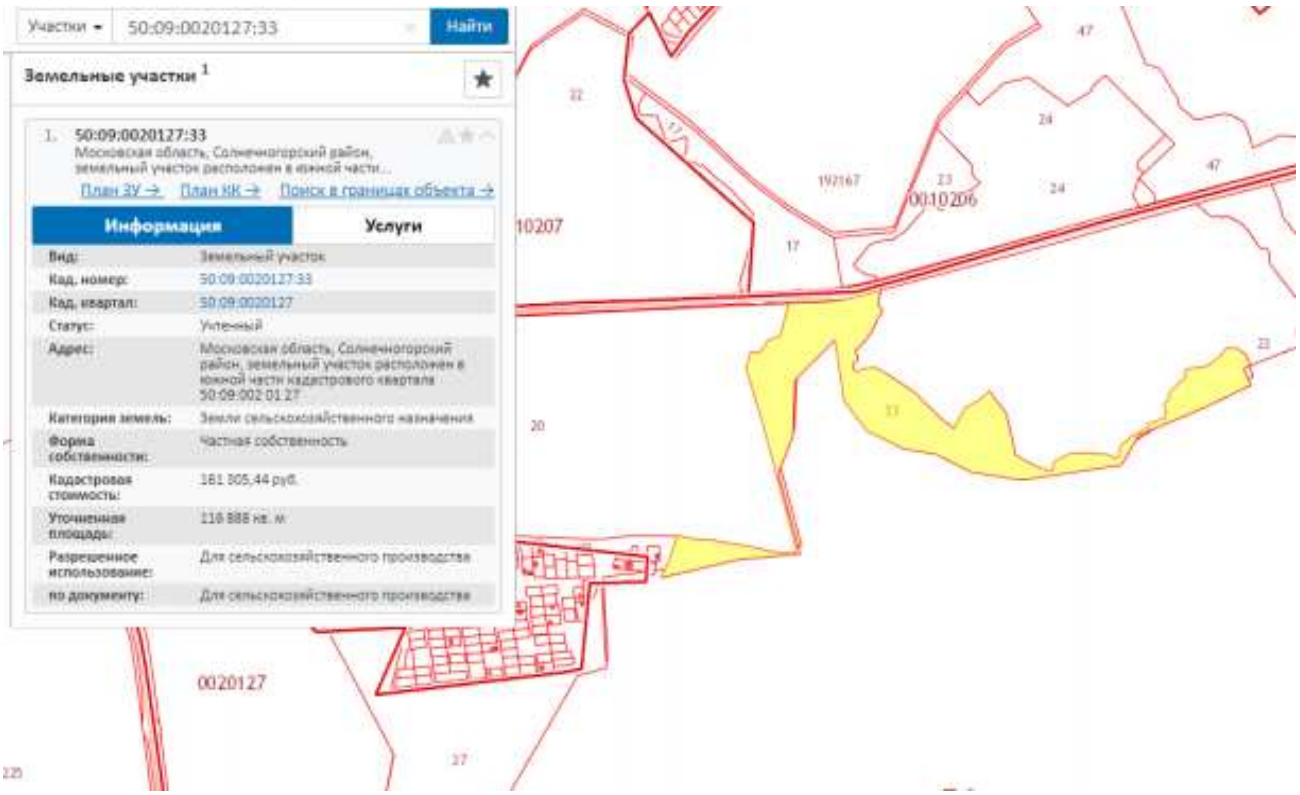
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

43. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:187093, площадью 116 260 кв. м:



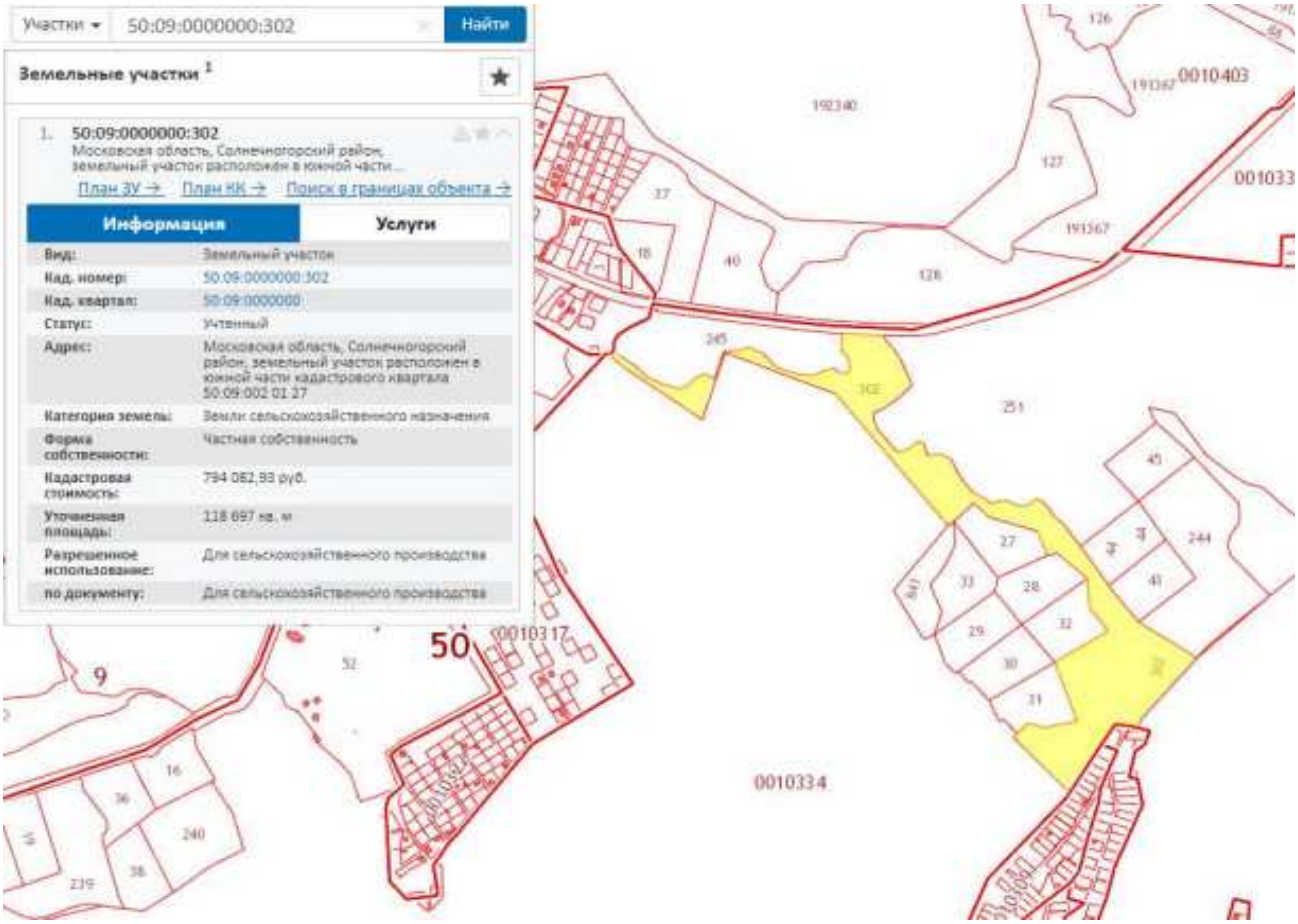
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

44. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:33, площадью 116 888 кв. м:



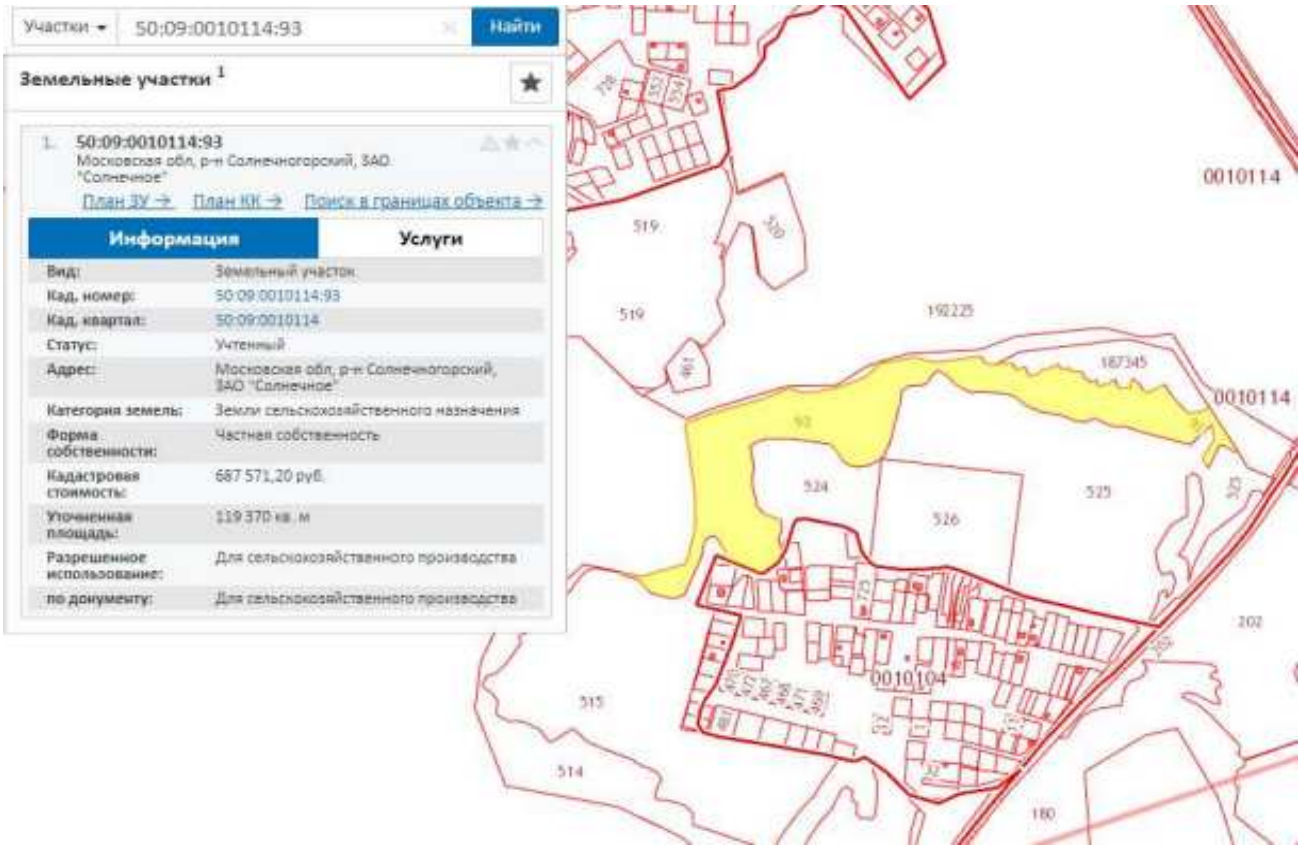
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

45. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:302, площадью 118 697 кв. м:



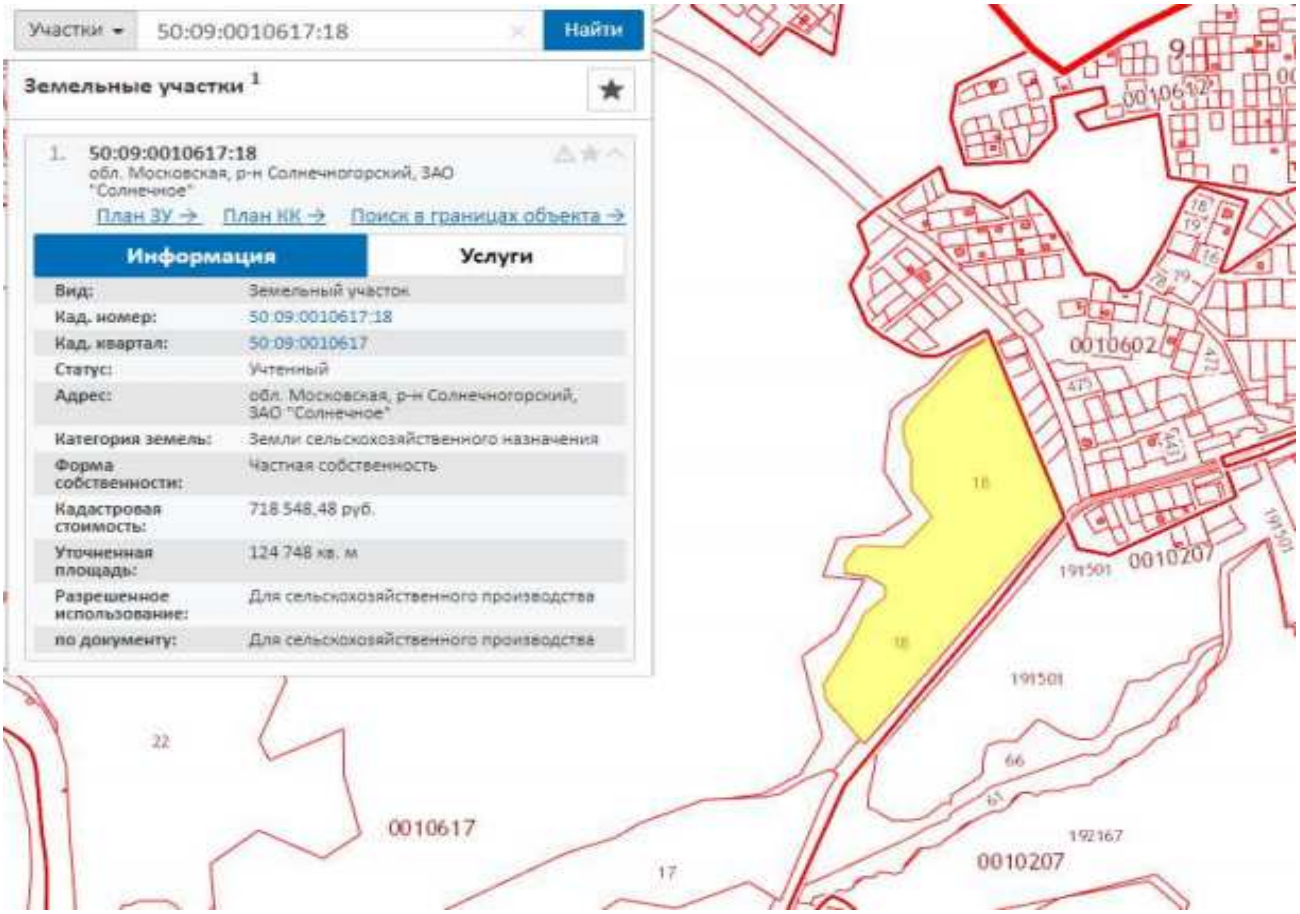
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

46. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:93, площадью 119 370 кв. м:



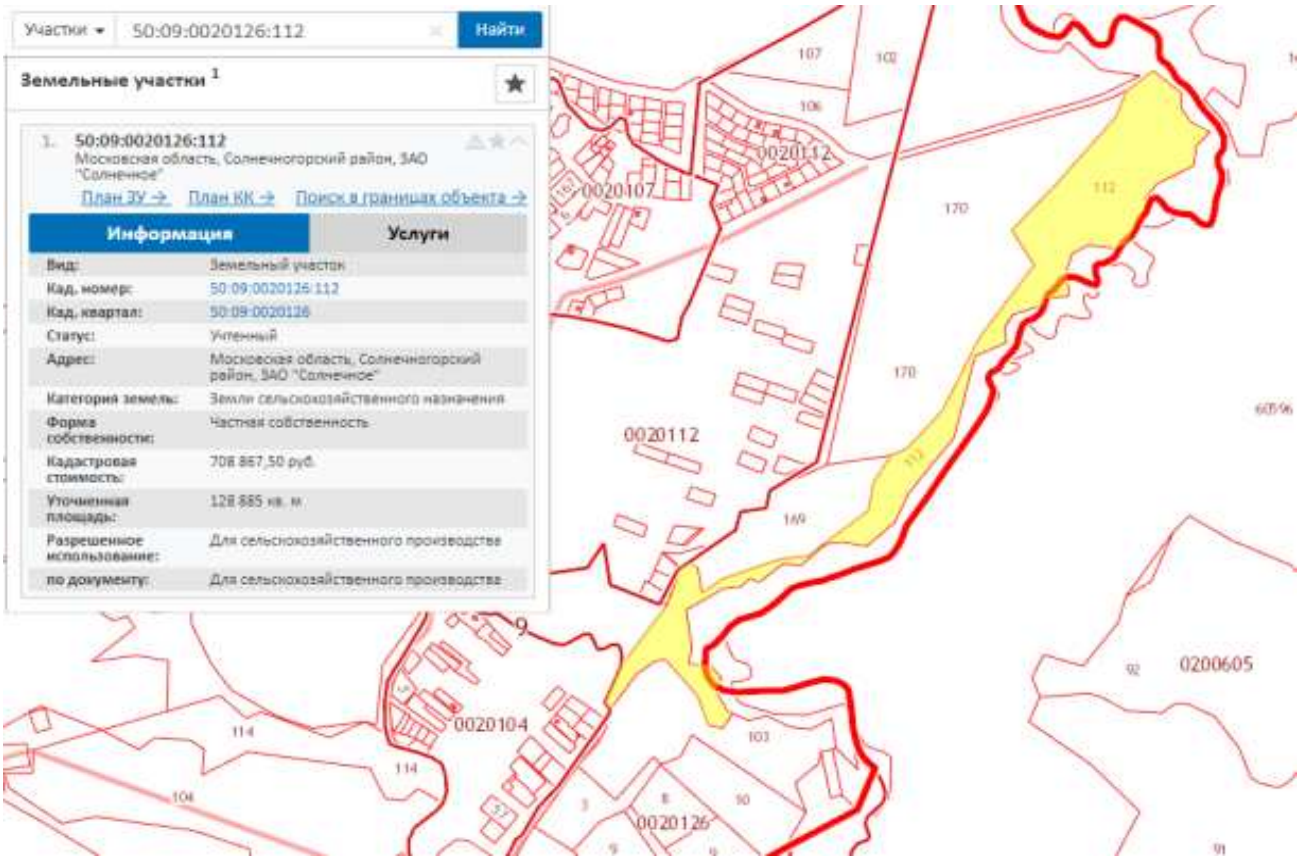
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

47. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:18, площадью 124 748 кв. м:



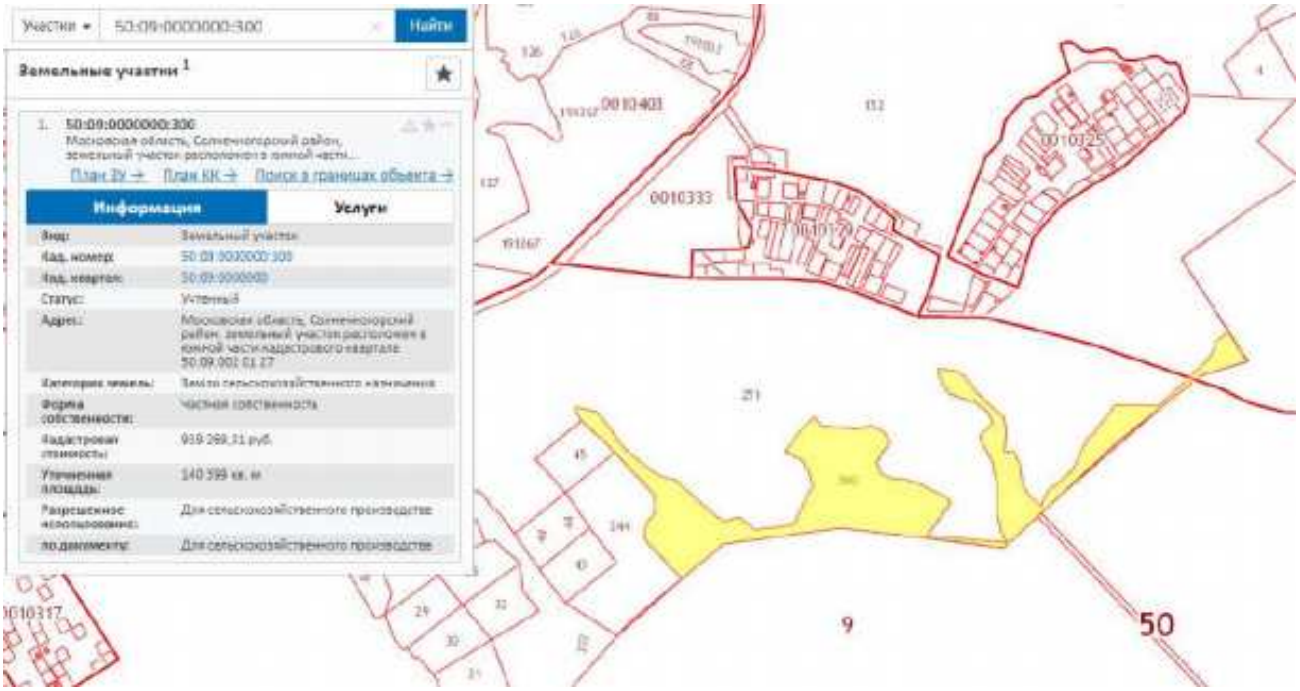
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

48. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:112, площадью 128 885 кв. м:



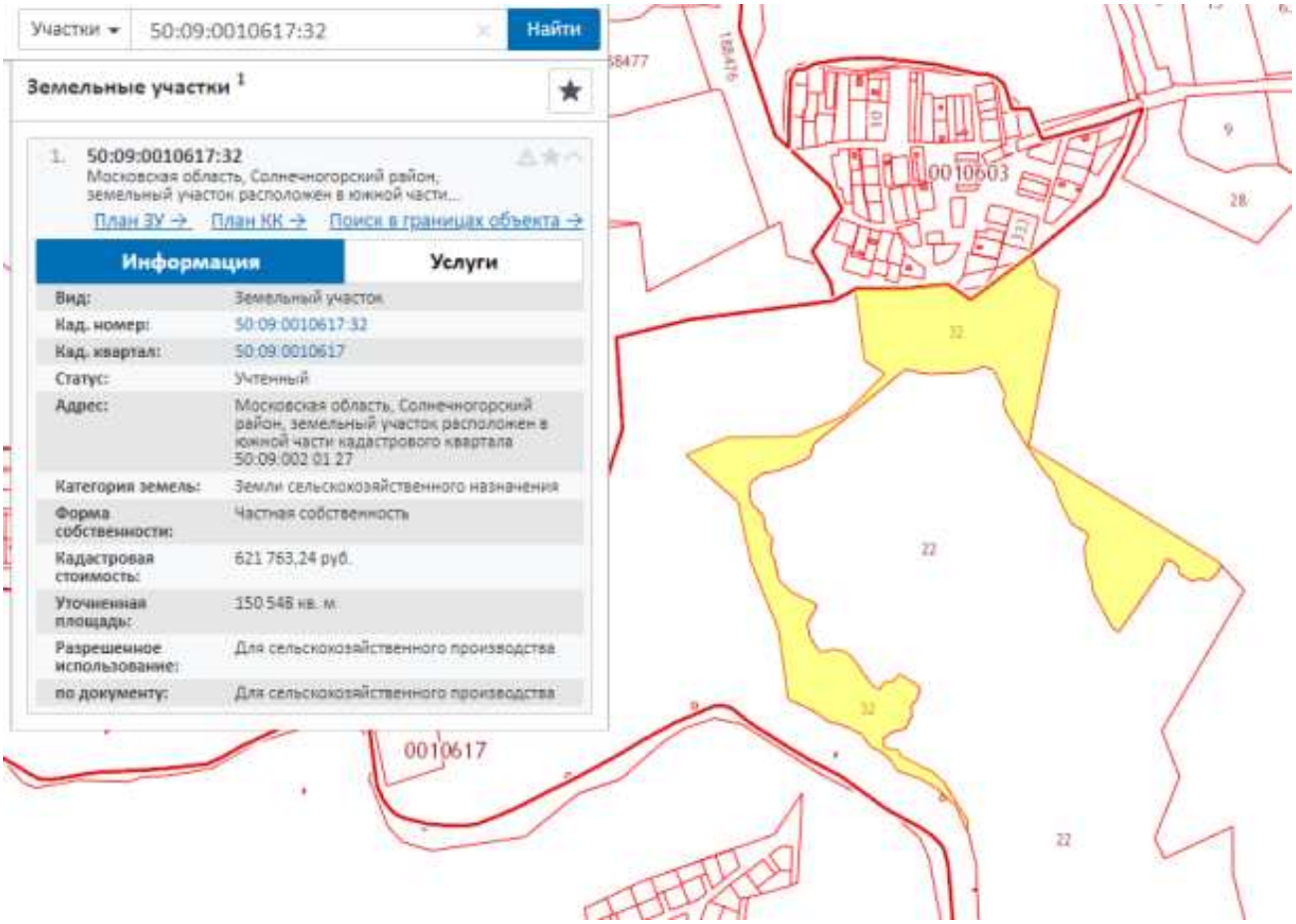
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

49. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:300, площадью 140 399 кв. м:



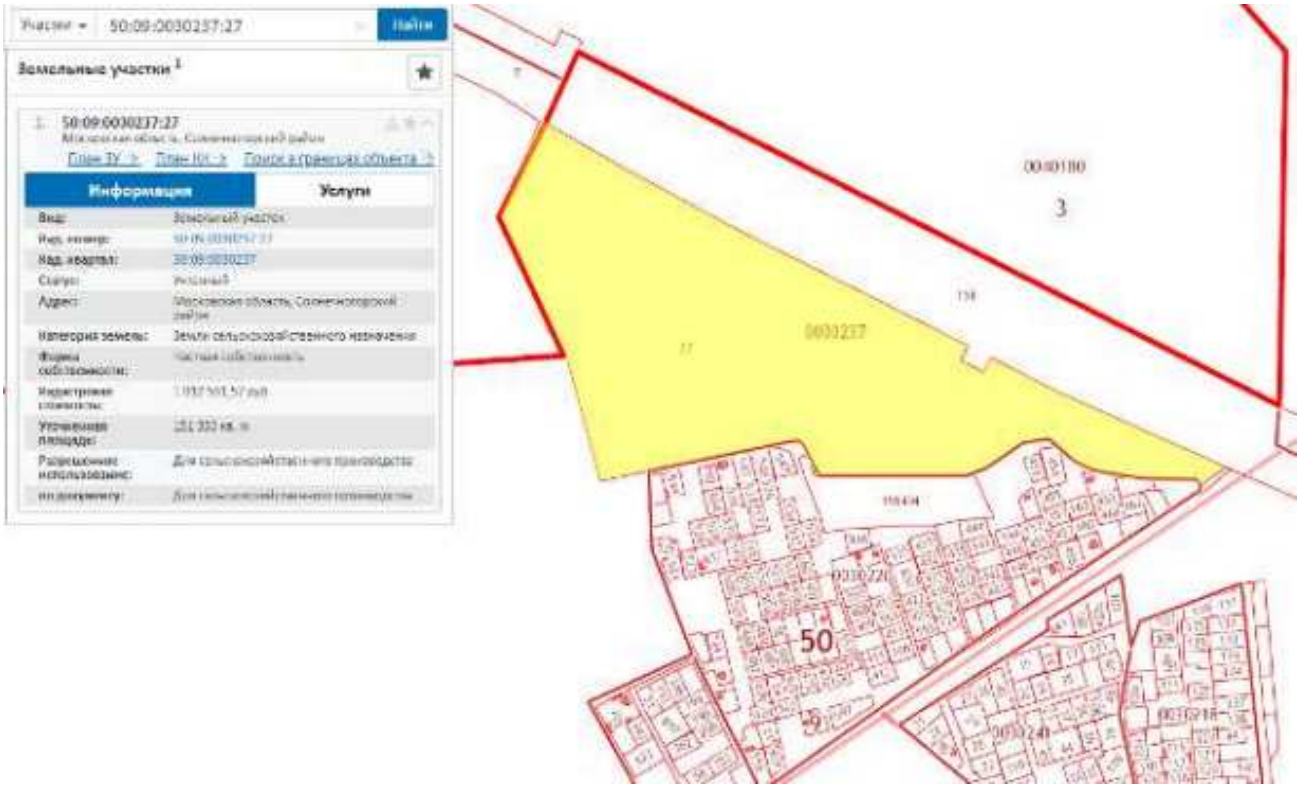
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

50. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:32, площадью 150 548 кв. м:



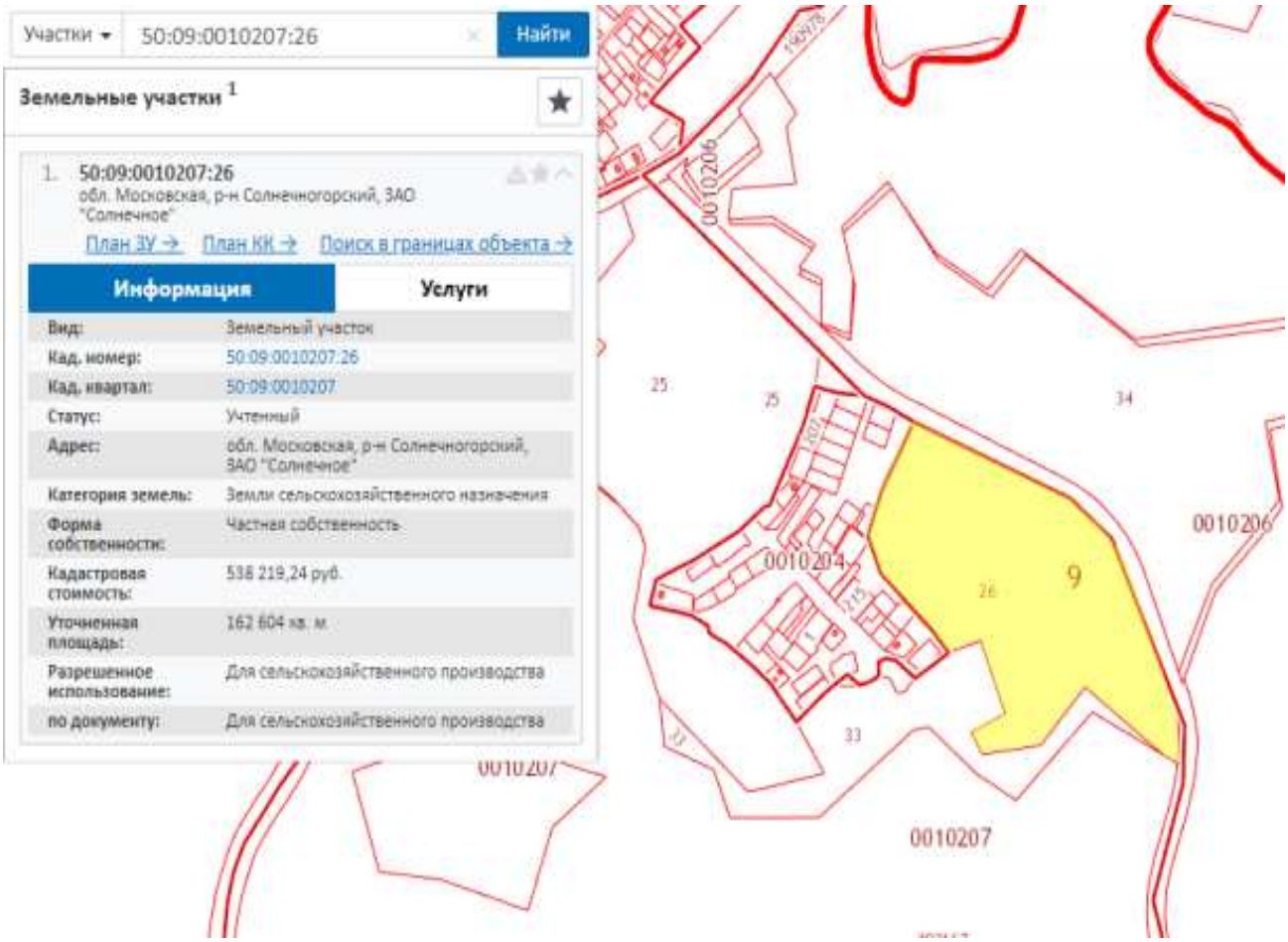
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

51. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:27, площадью 151 353 кв. м:



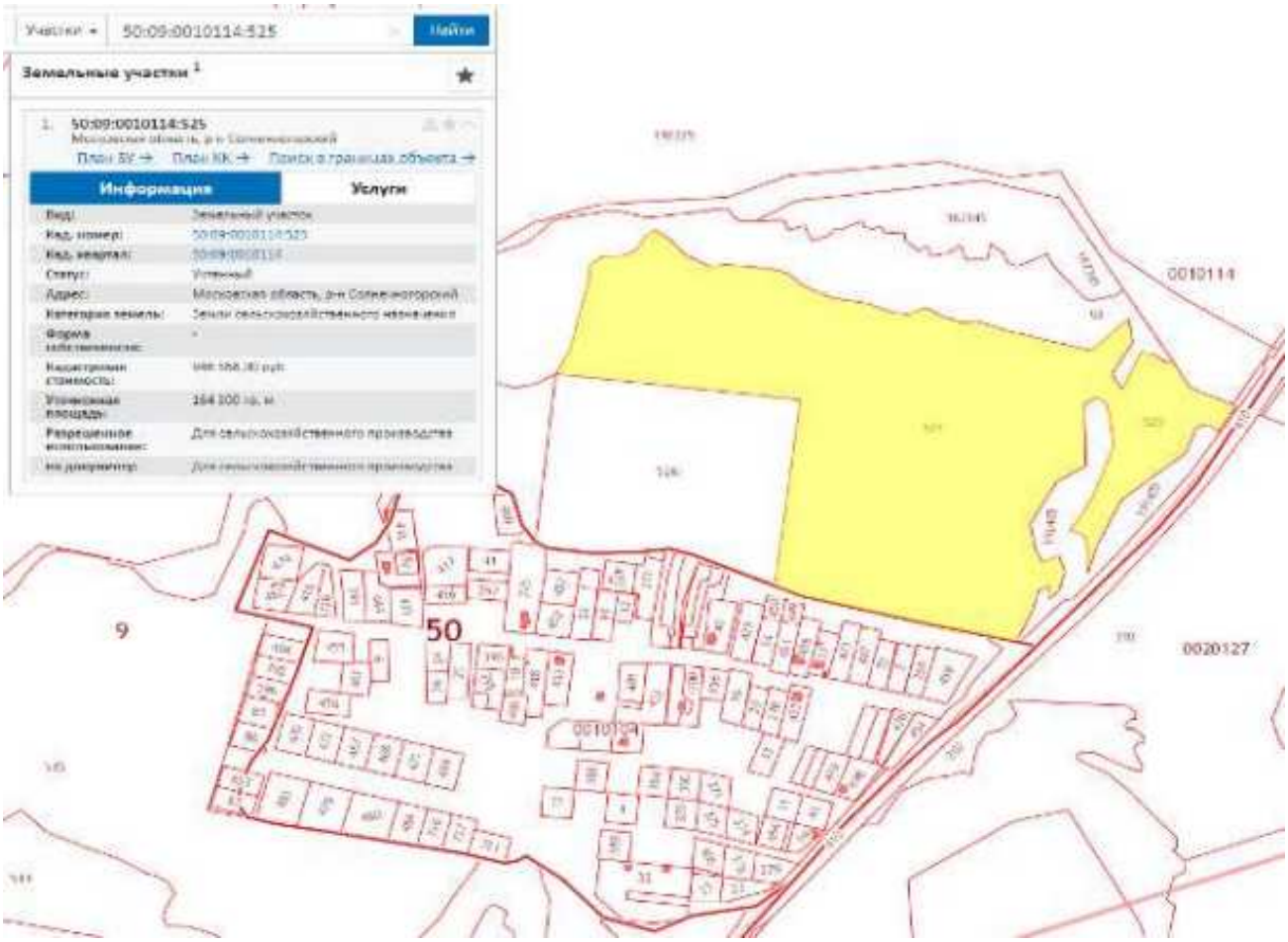
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

52. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:26, площадью 162 604 кв. м:



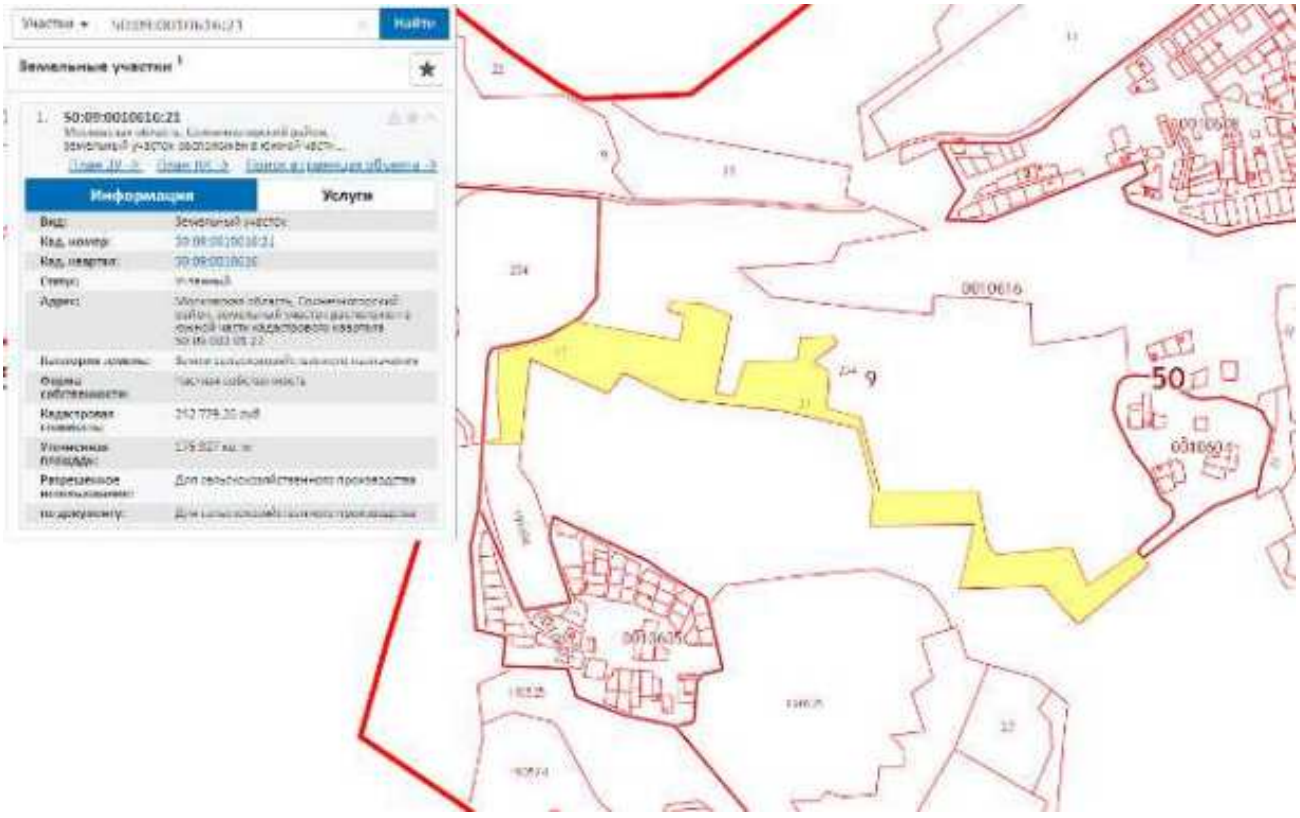
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

53. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:525, площадью 164 300 кв. м:



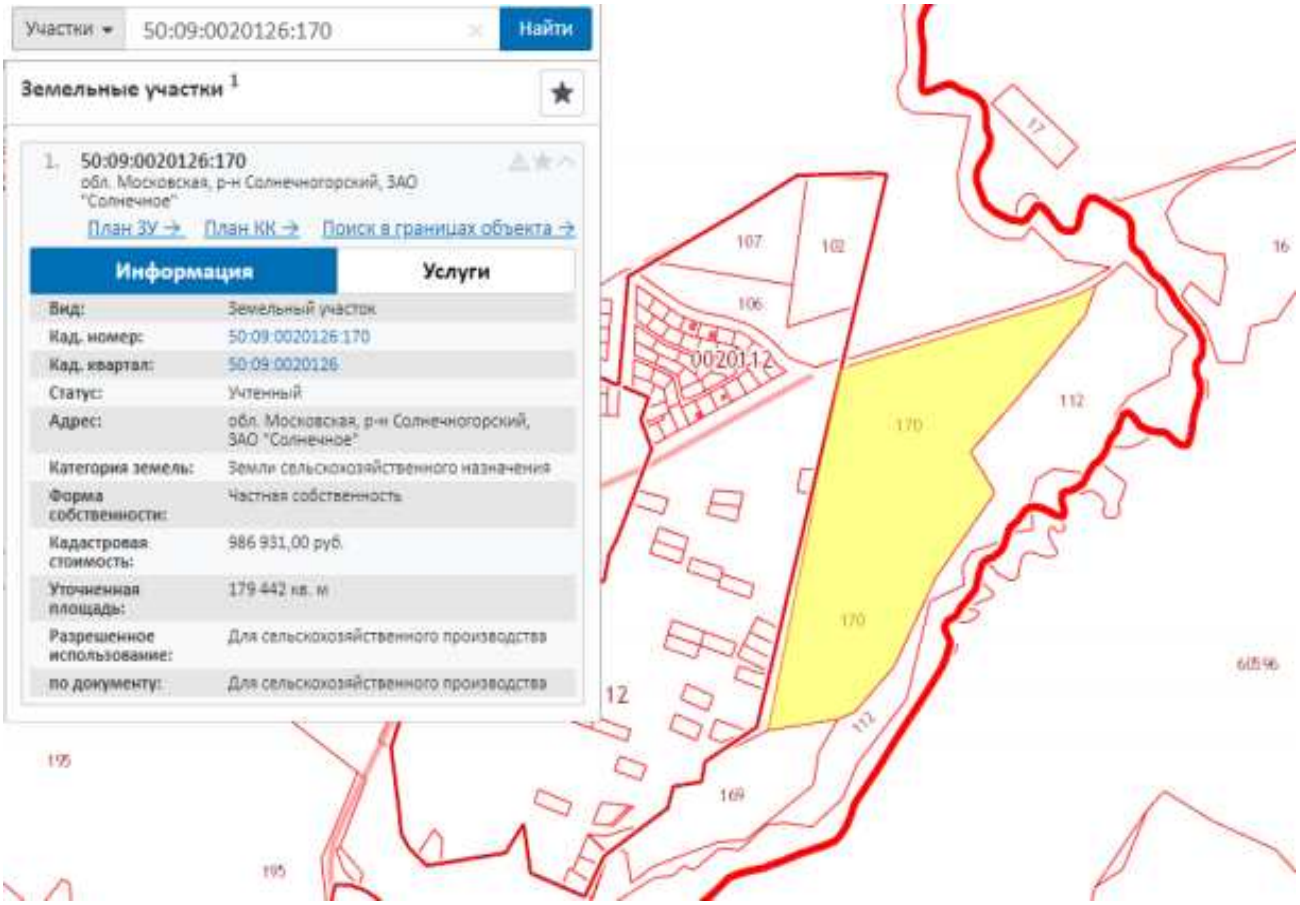
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

54. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:21, площадью 175 927 кв. м:



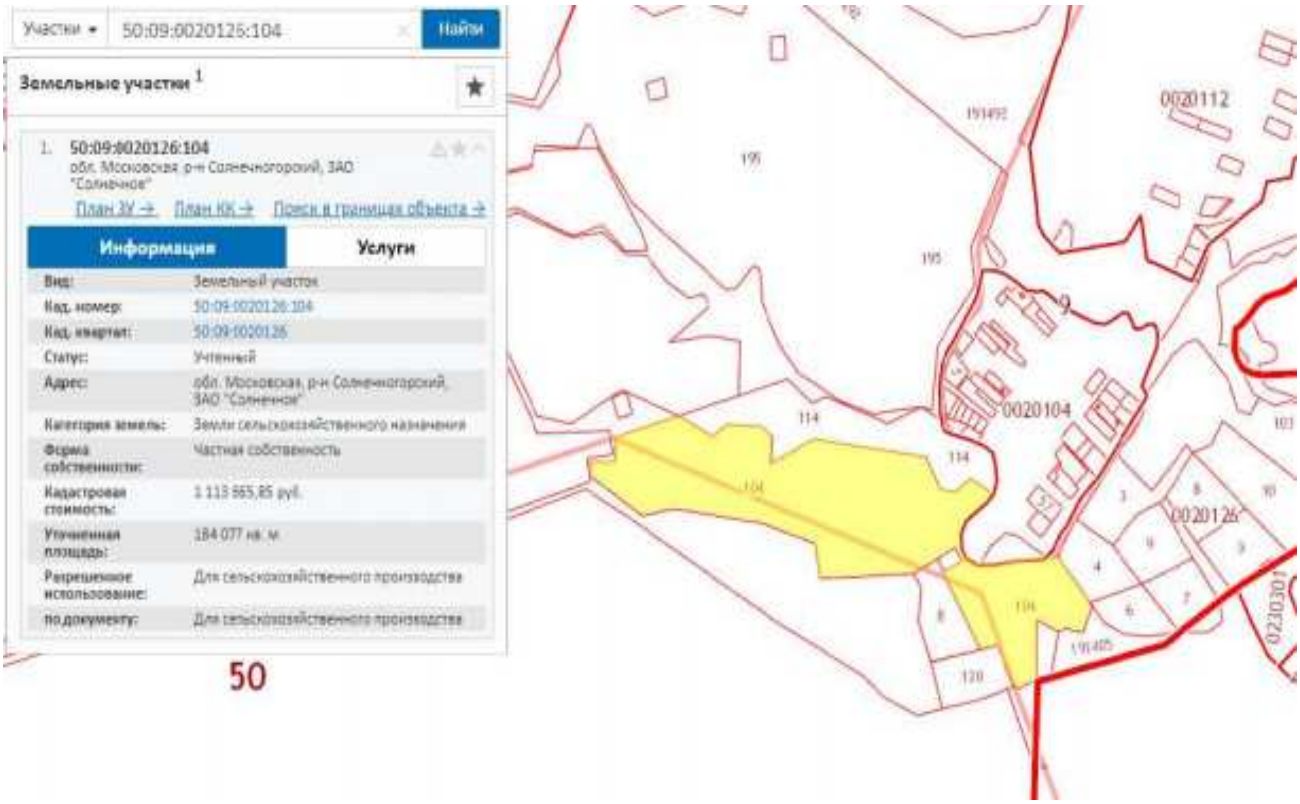
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

55. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:170, площадью 179 442 кв. м:



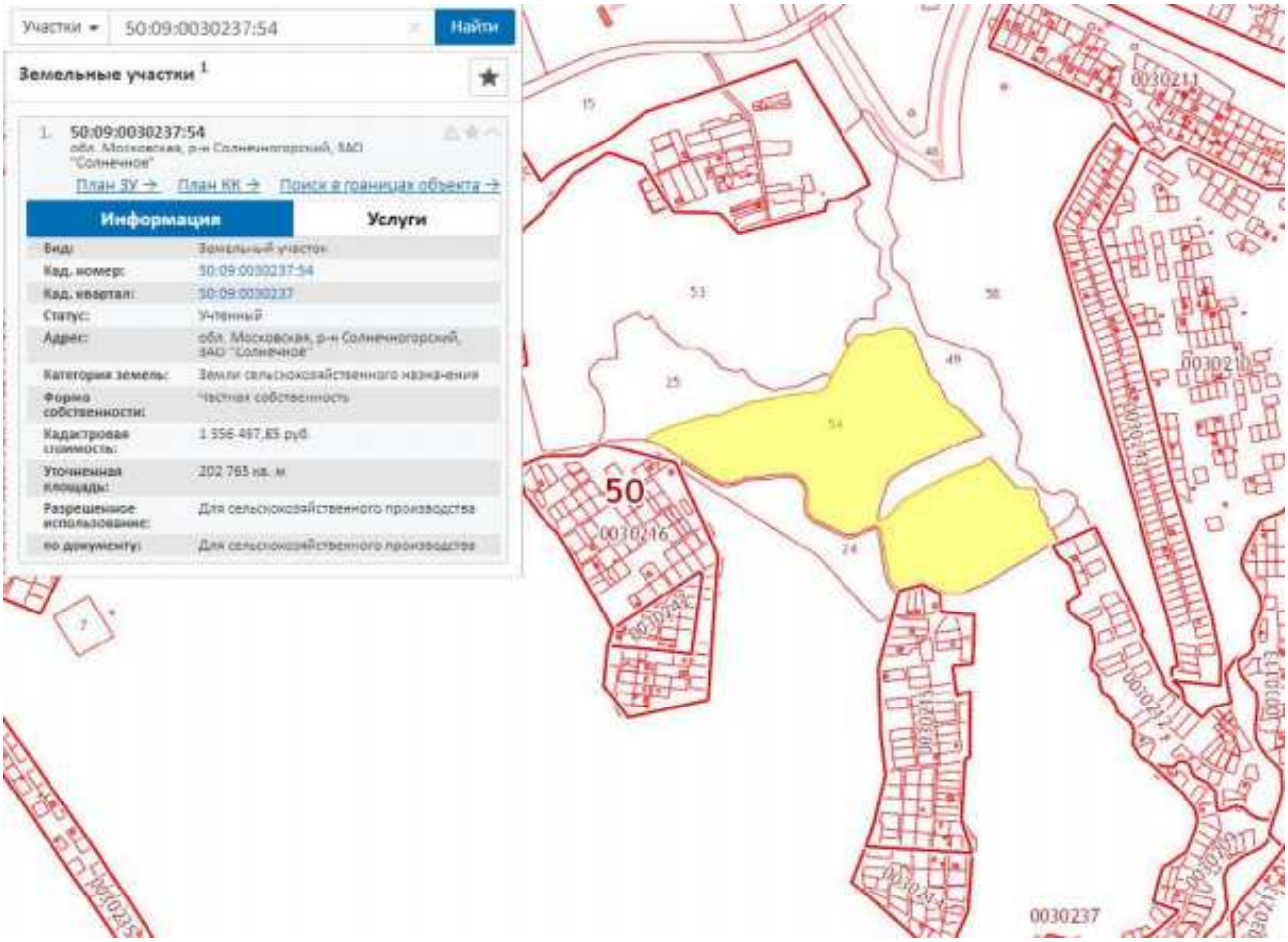
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

56. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:104, площадью 184 077 кв. м:



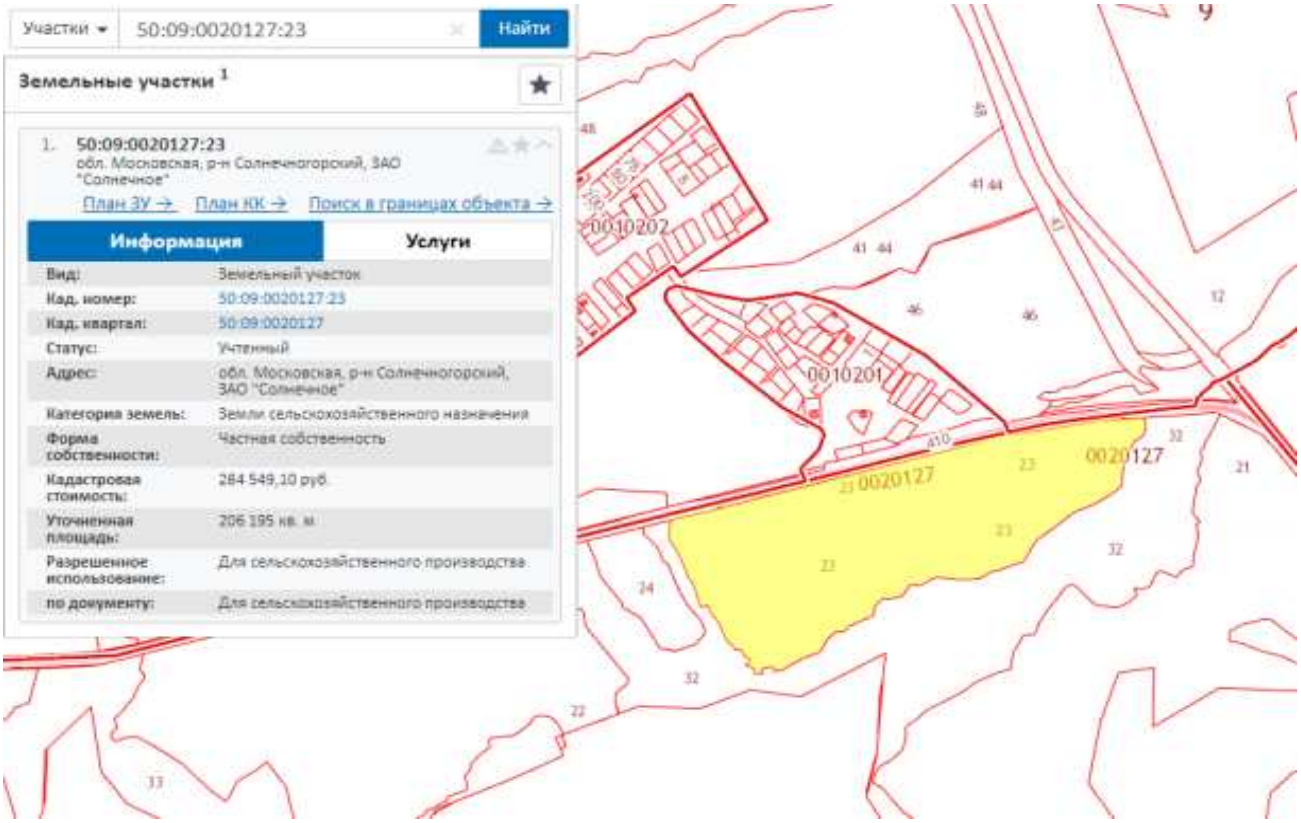
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

57. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:54, площадью 202 765 кв. м:



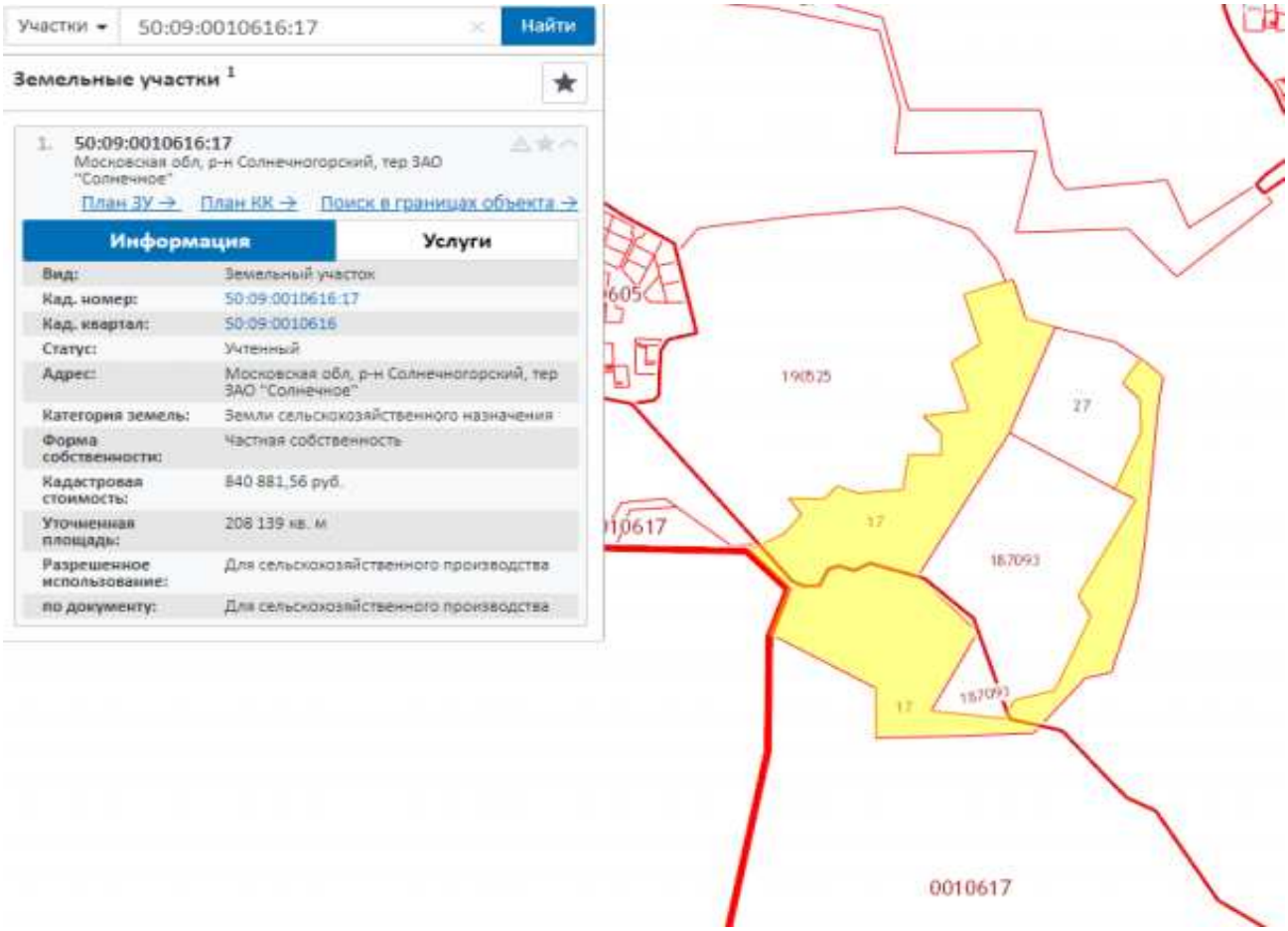
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

58. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:23, площадью 206 195 кв. м:



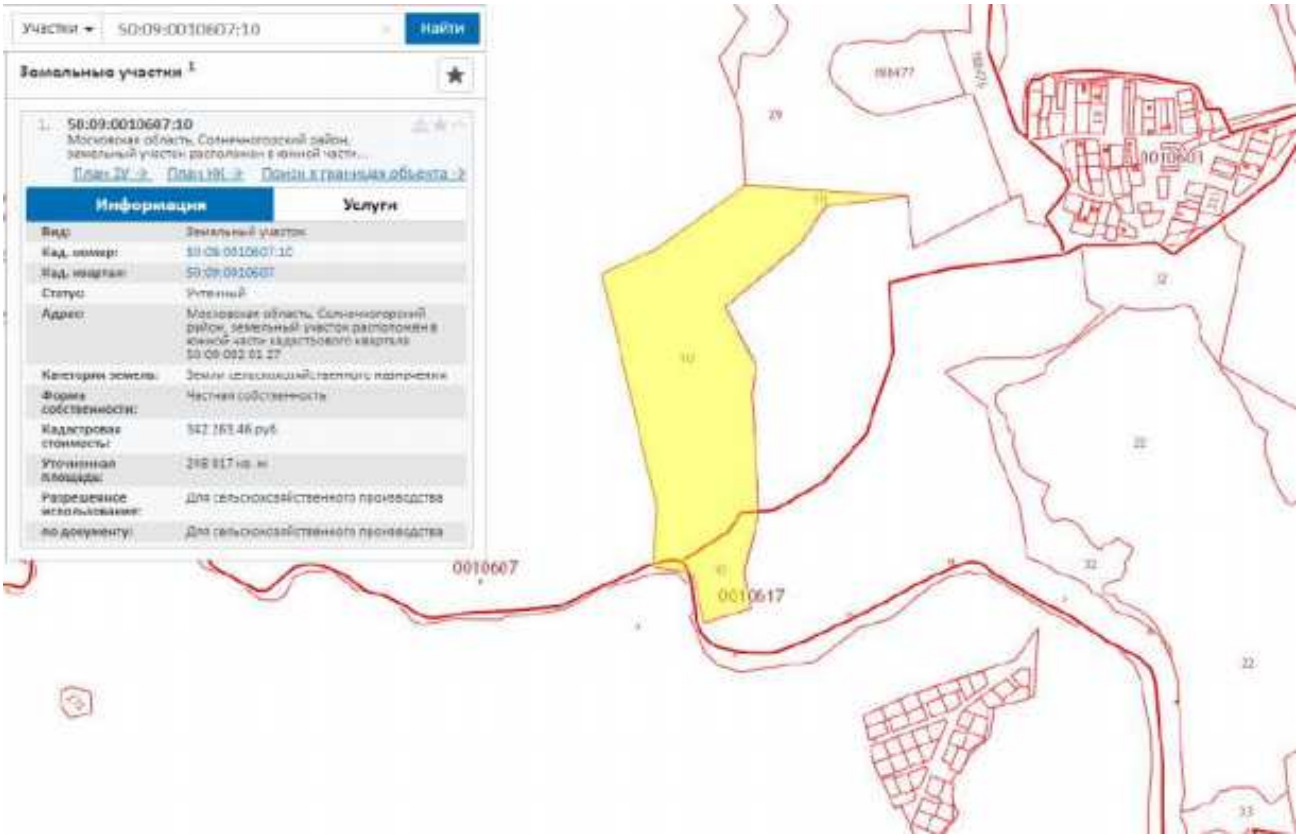
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

59. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:17, площадью 208 139 кв. м:



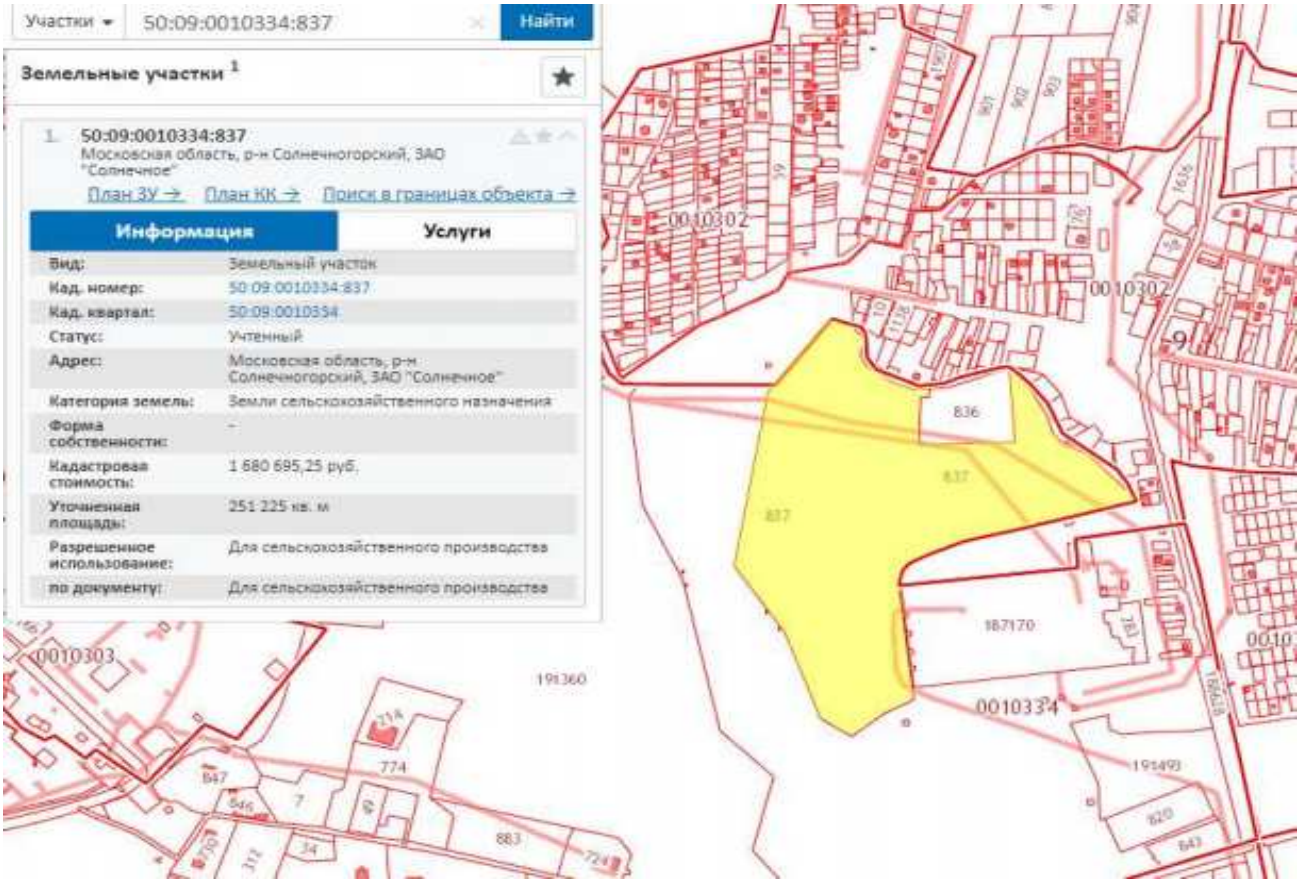
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

60. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010607:10, площадью 248 017 кв. м:



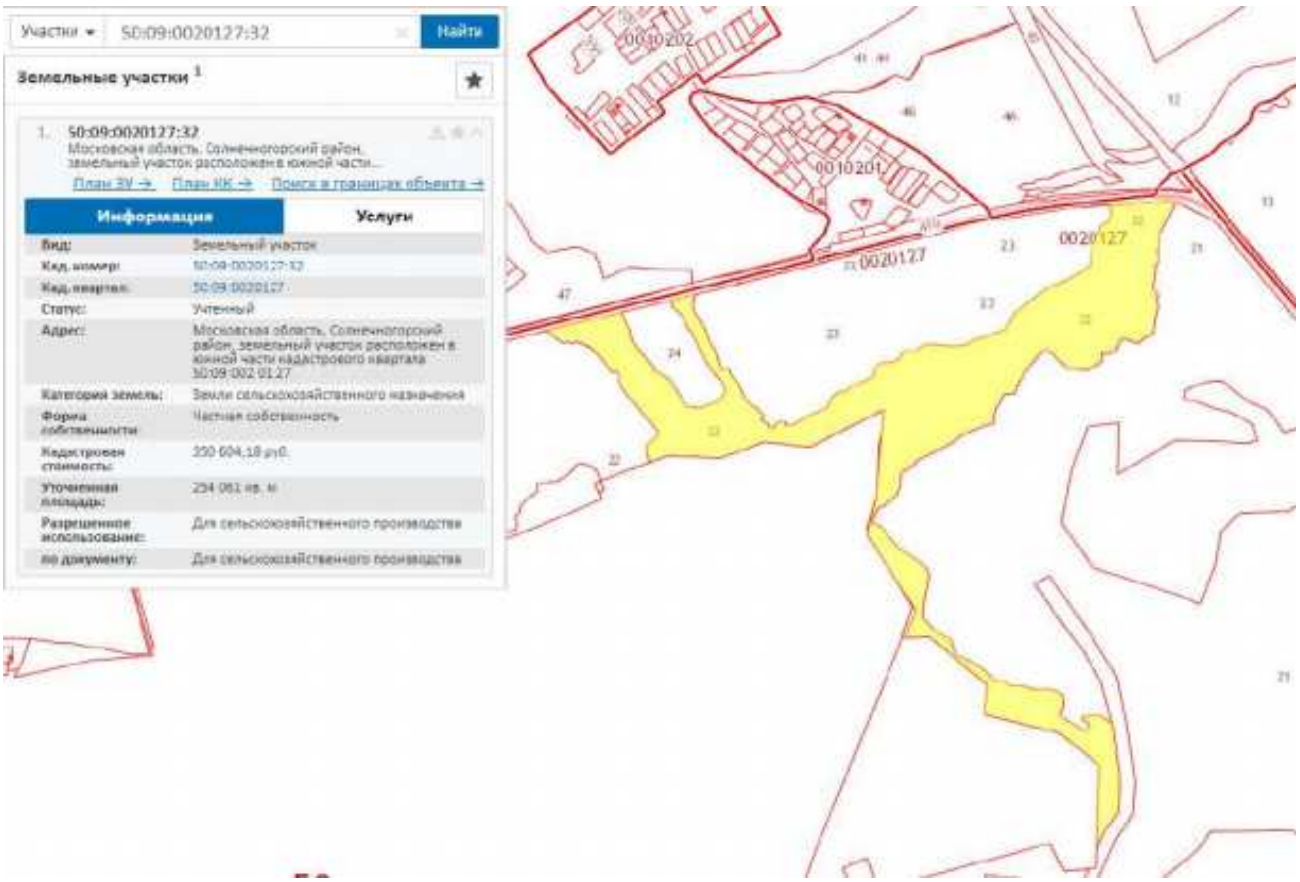
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

61. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:837, площадью 251 225 кв. м:



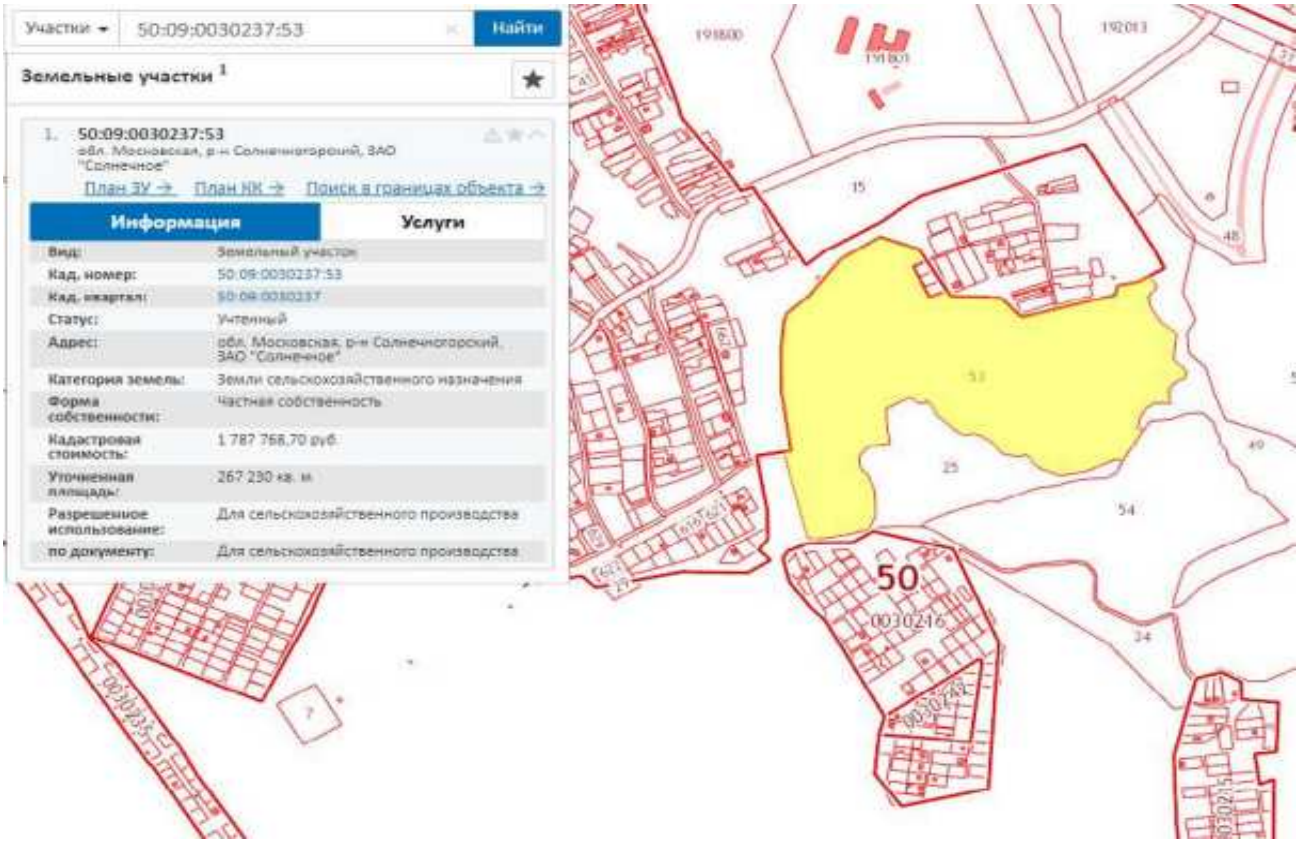
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

62. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:32, площадью 254 061 кв. м:



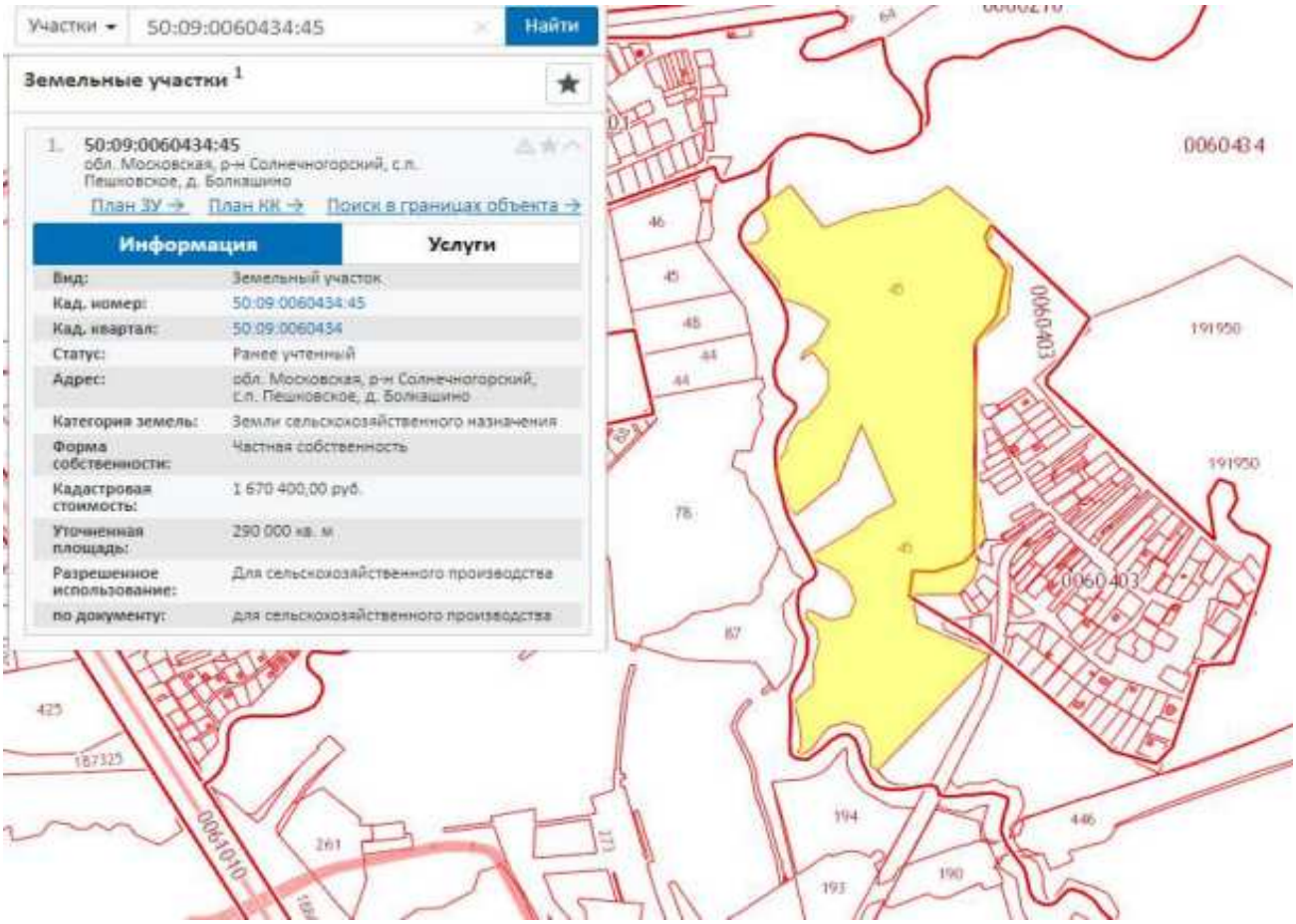
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

63. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:53, площадью 267 230 кв. м:



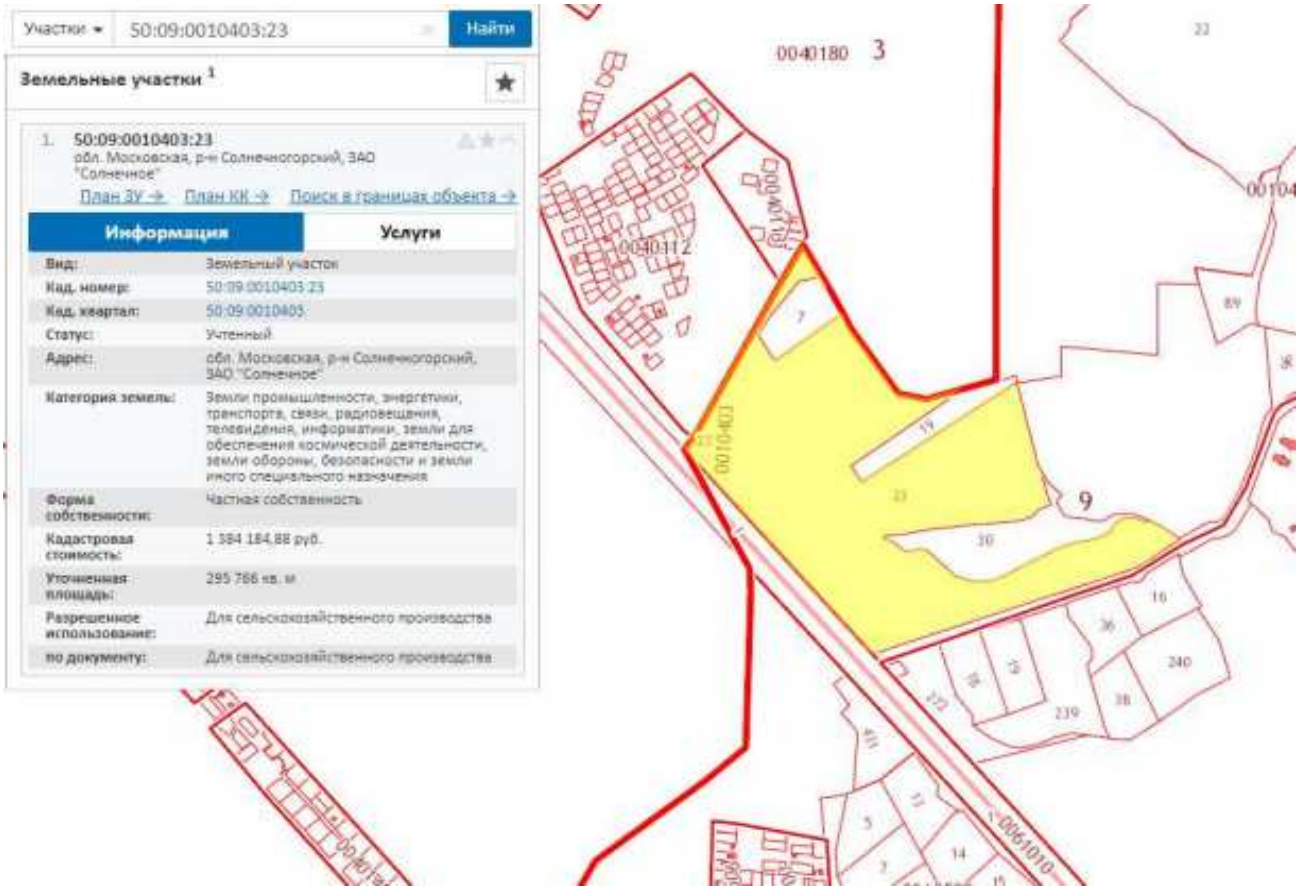
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

64. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060434:45, площадью 290 000 кв. м:



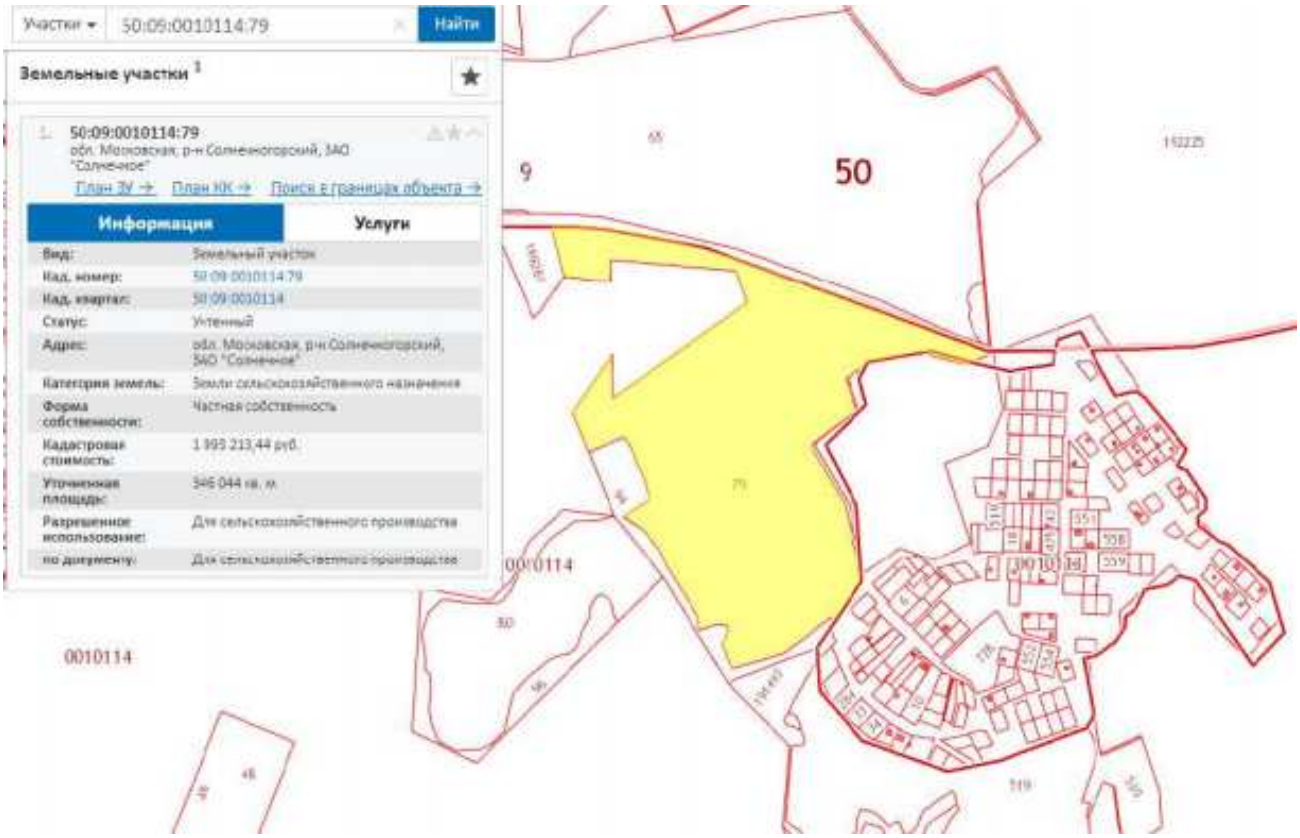
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

65. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010403:23, площадью 295 766 кв. м:



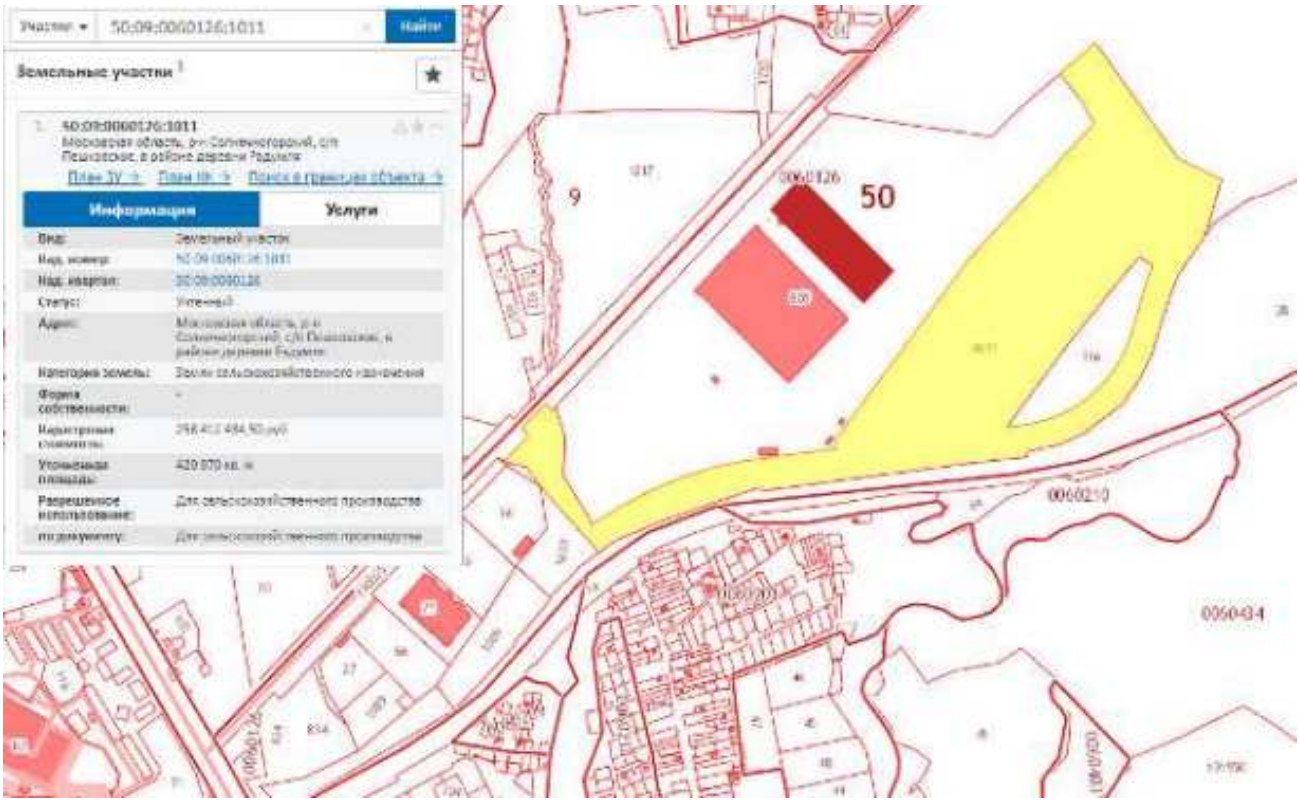
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

66. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:79, площадью 346 044 кв. м:



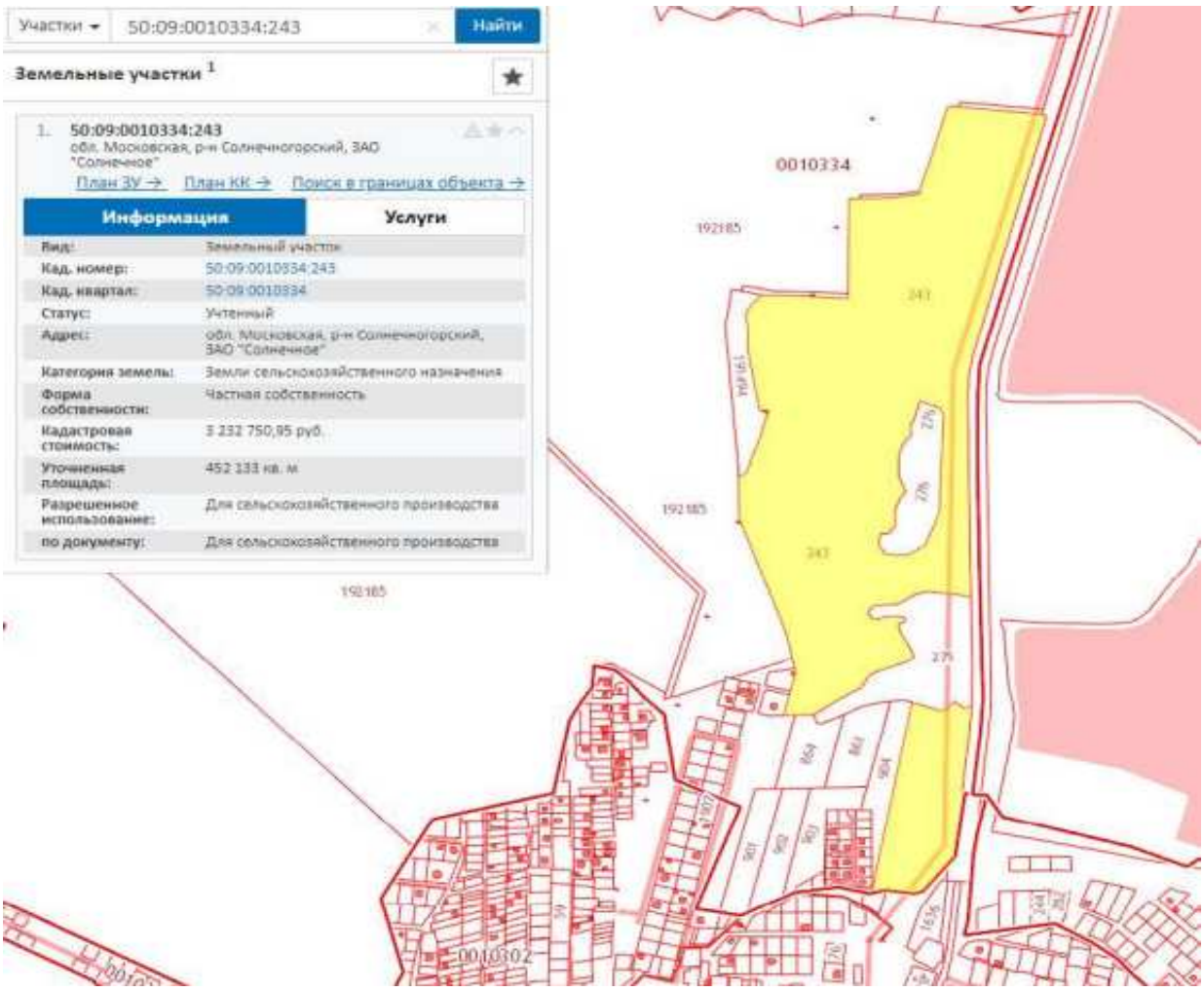
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

67. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:1011, площадью 420 970 кв. м:



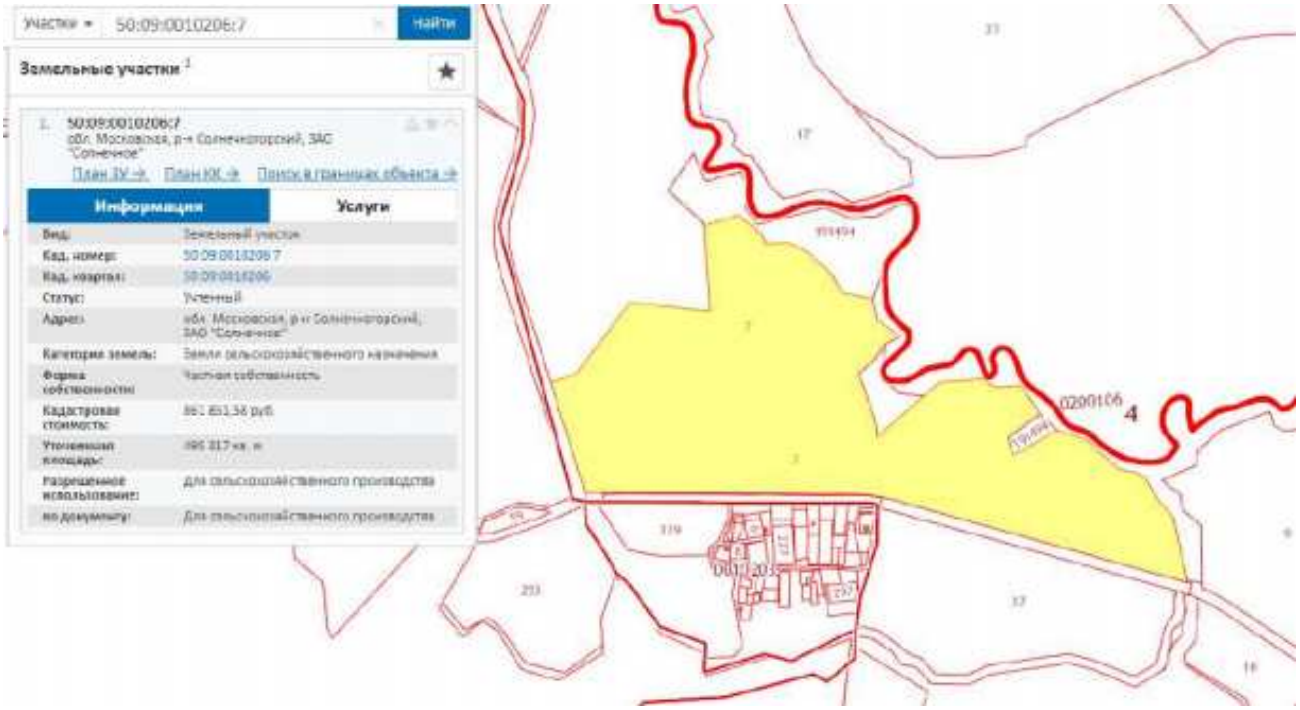
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

68. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:243, площадью 452 133 кв. м:



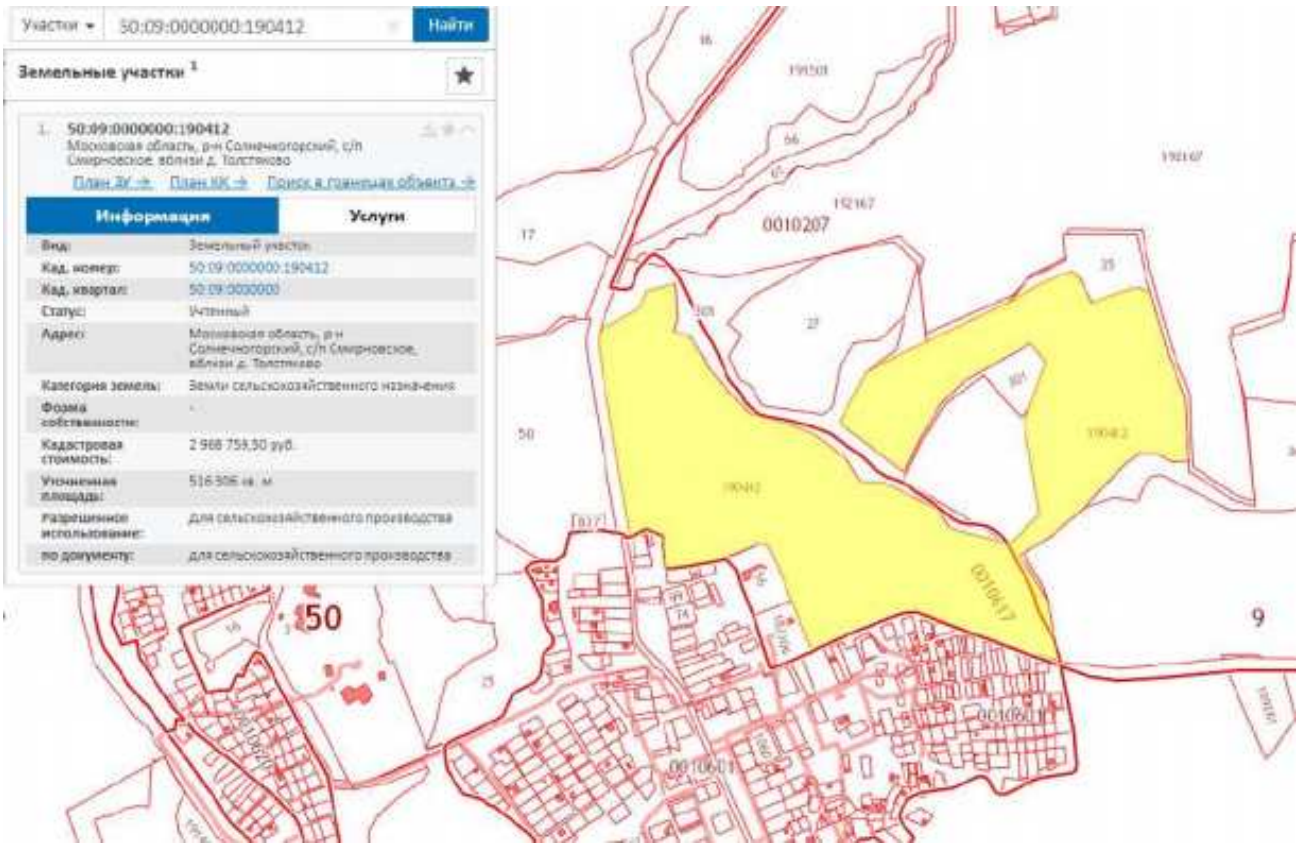
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

69. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010206:7, площадью 495 317 кв. м:



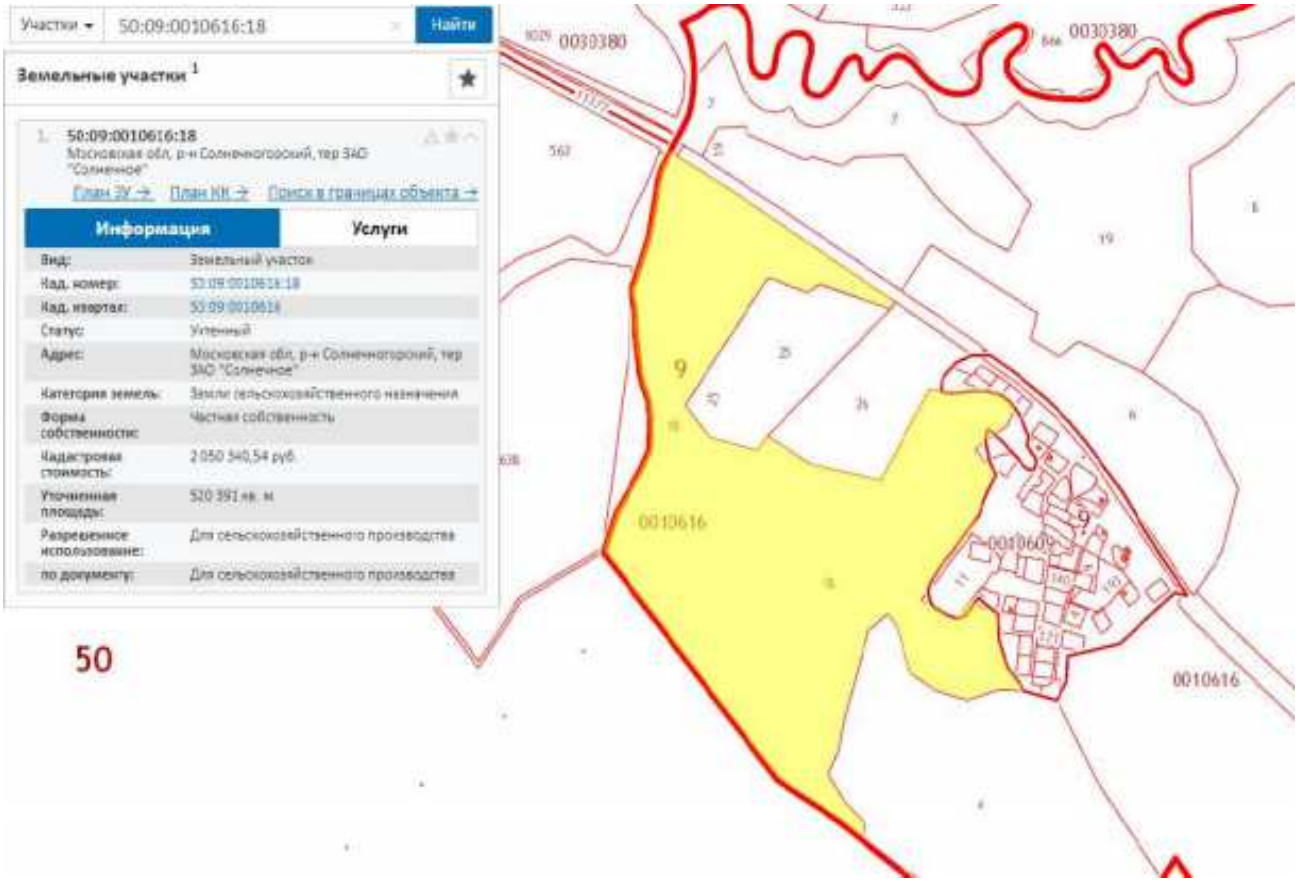
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

70. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:190412, площадью 516 306 кв. м:



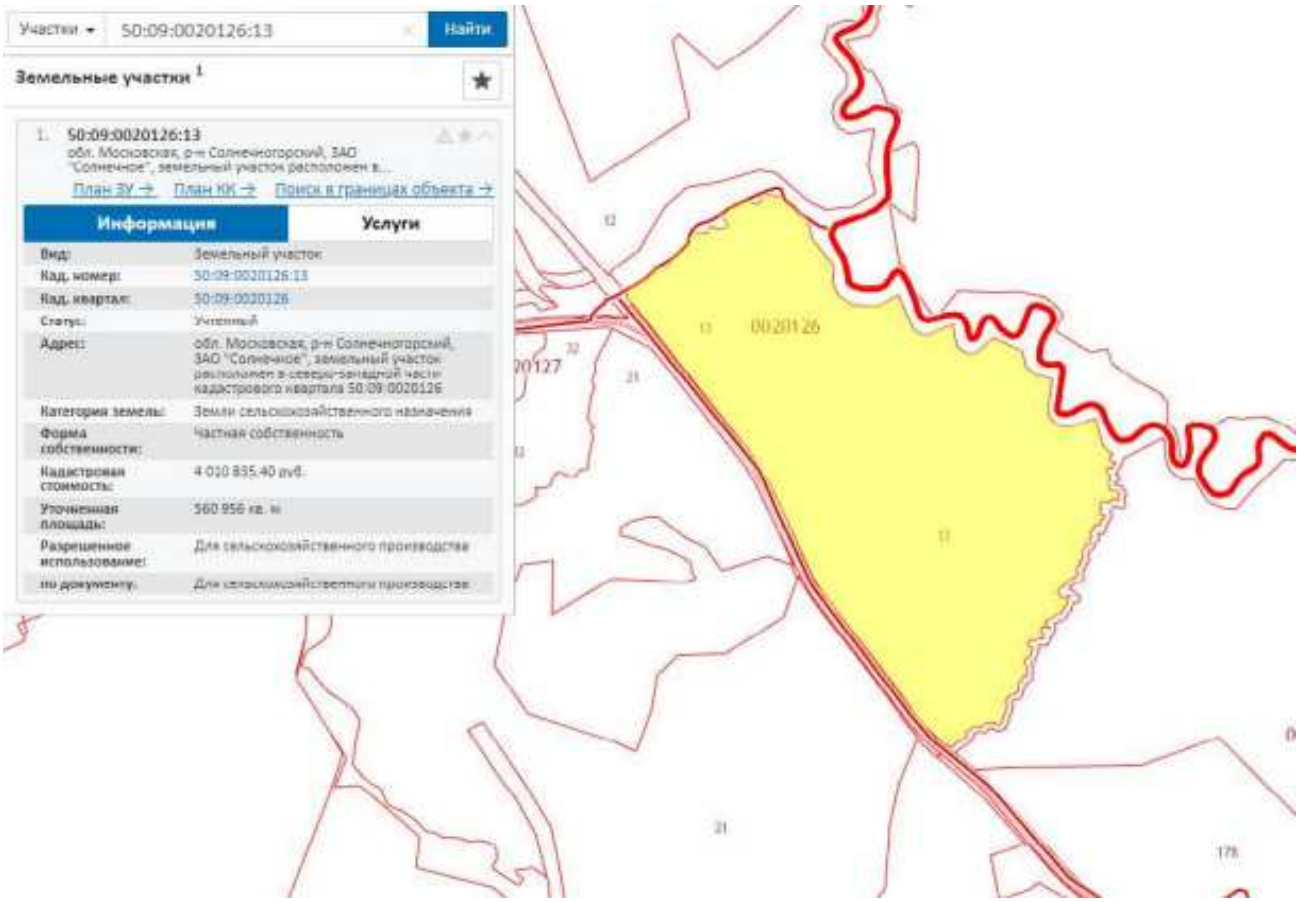
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

71. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:18, площадью 520 391 кв. м:



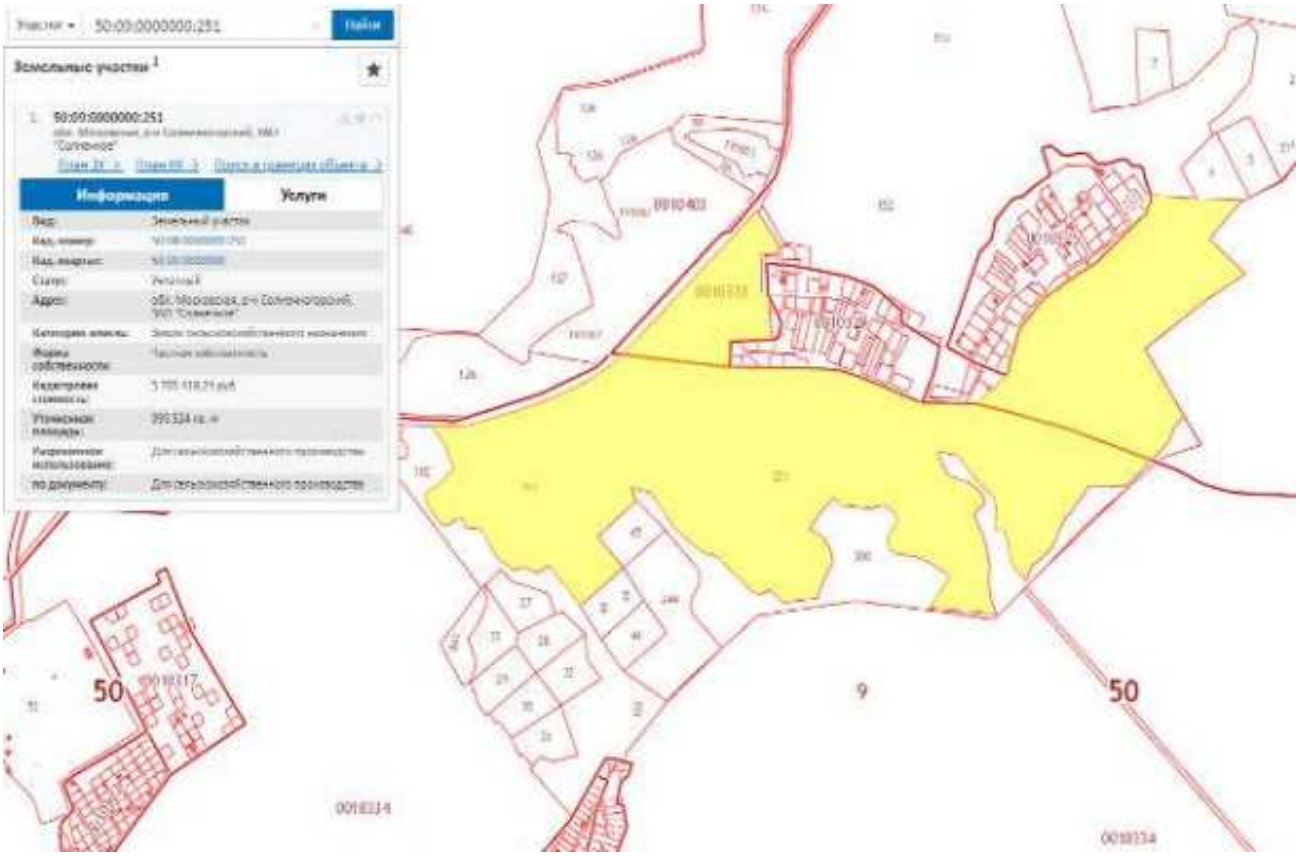
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

72. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:13, площадью 560 956 кв. м:



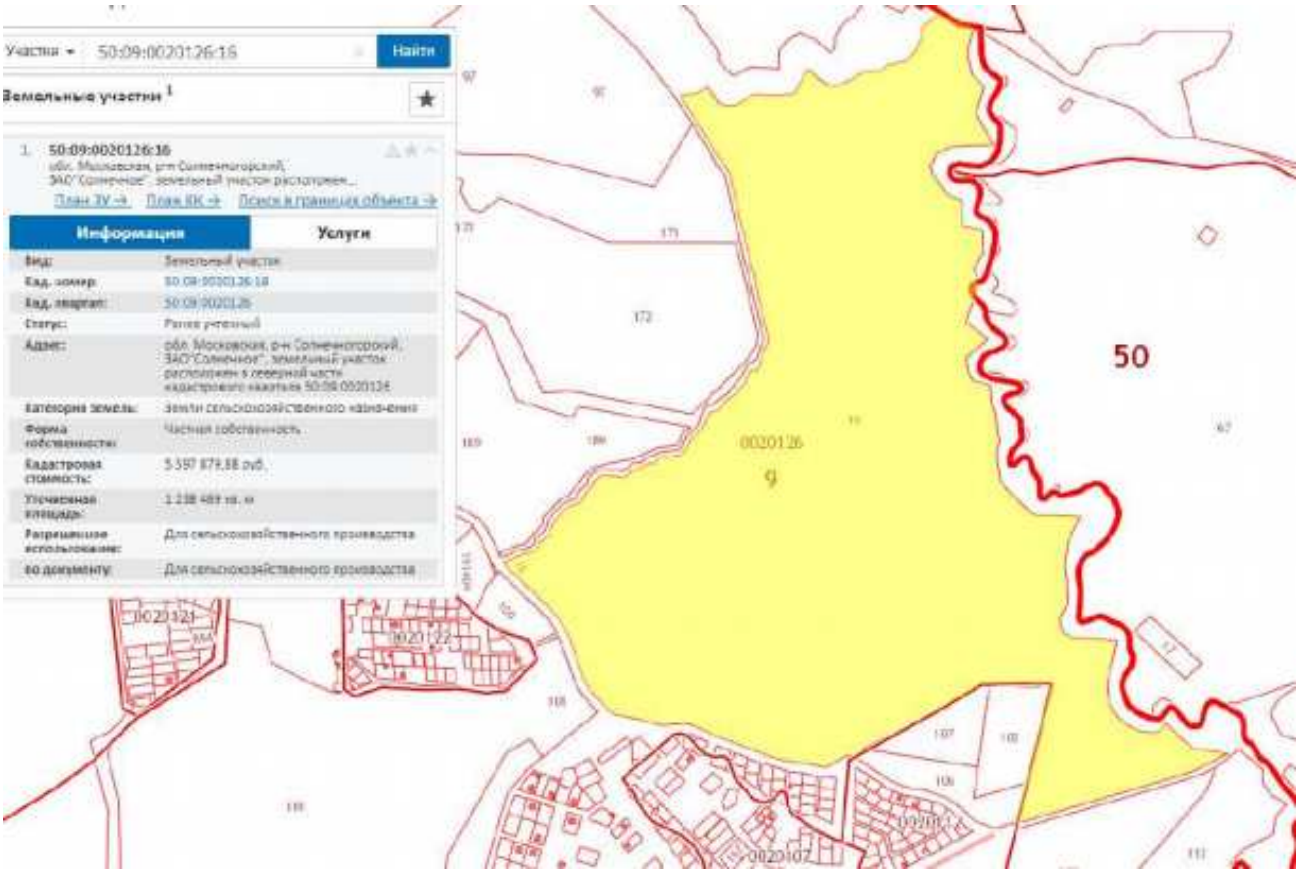
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

73. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:251, площадью 990 524 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

74. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:16, площадью 1 238 469 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

Текущее использование объектов оценки: В настоящее время большинство Объектов оценки не

используется по их назначению, т.е. «для сельскохозяйственного производства». На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0010334:724, 50:09:0000000:190412, 50:09:0020127:23 имеются строения.

Субъект права: Объекты оценки принадлежат на праве долевой собственности Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»

ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» Место нахождения 123007, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72, ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 год.

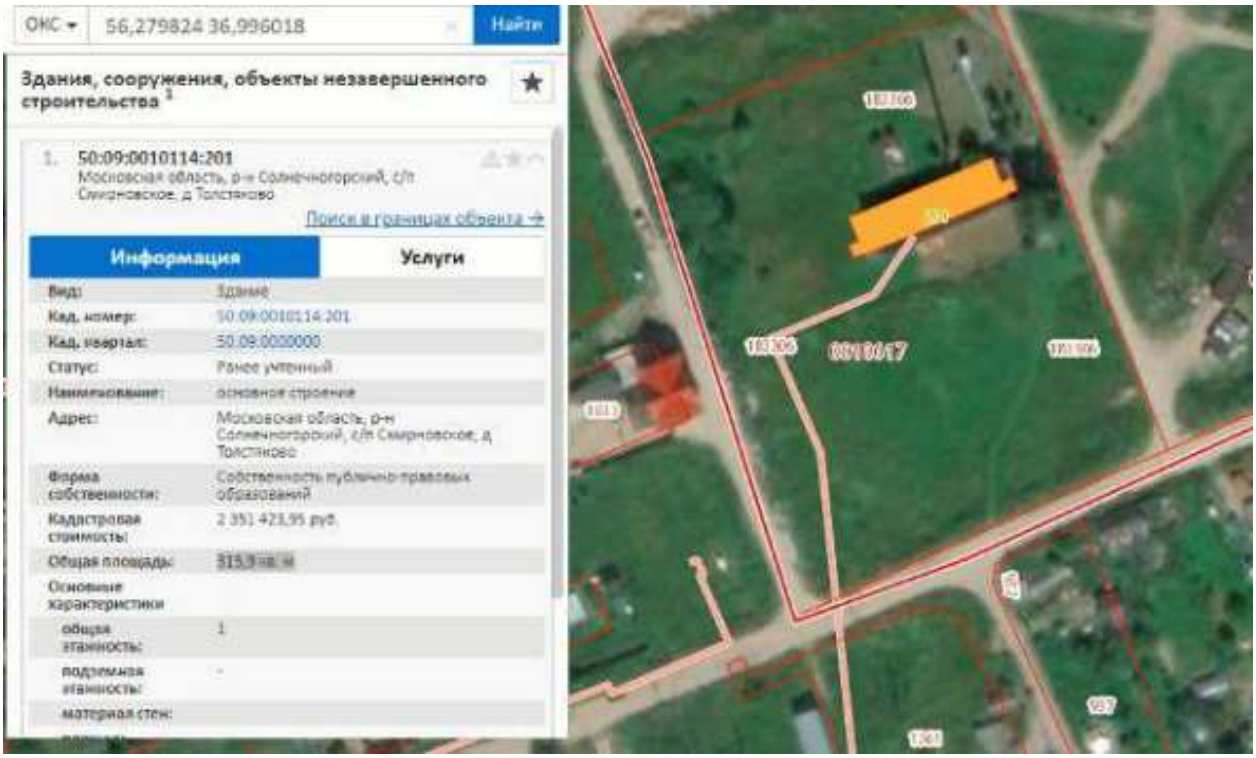
Балансовая стоимость оценщику не предоставлена. Отсутствие этой информации не влияет на итоговый результат оценки.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление.

Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:15, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:13, 50:09:0020126:16, 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:170 входят в состав особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня».

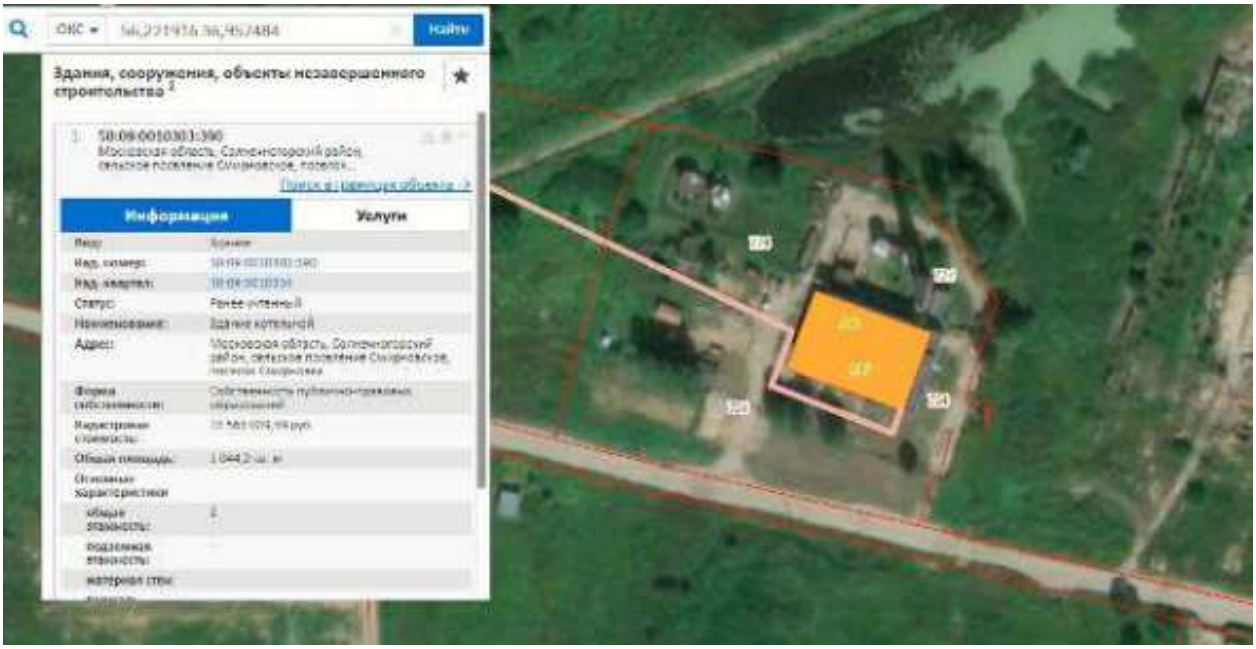
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, о влияющие на его стоимость:

На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0000000:183306 есть строение – котельная, одноэтажное, площадью 315,9 кв. м.



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0010334:724 есть строение – котельная, 2-х этажное, площадью 1044,2 кв. м.



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0000000:190412 есть строения – ферма.

Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0020127:23 есть строения.

Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0010114:94, 50:09:0010617:33, 50:09:0010114:89, 50:09:0010617:32, 50:09:0020126:104, 50:09:0010334:837, 50:09:0010334:243 проходят электропровода или ЛЭП.

На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0010617:14, 50:09:0060434:45 проходят газопровод.

Права на вышеуказанные улучшения участков не подтверждены, они не входят в состав объекта оценки.

Оцениваемые здания находятся в негодно, ветхом состоянии, не используются.

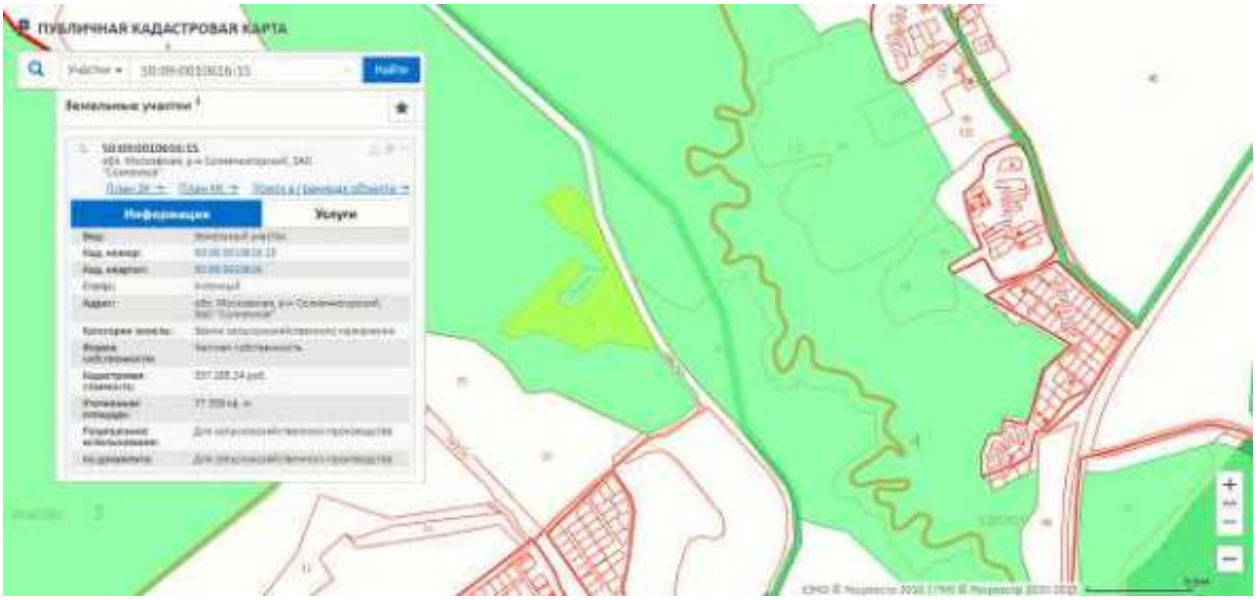
Земельные участки, имеющие ограничение (обременение) - «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации» - изъятие по рыночной стоимости (ЗК РФ Статья 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд) – данные ограничения не влияют на справедливую стоимость объекта оценки.

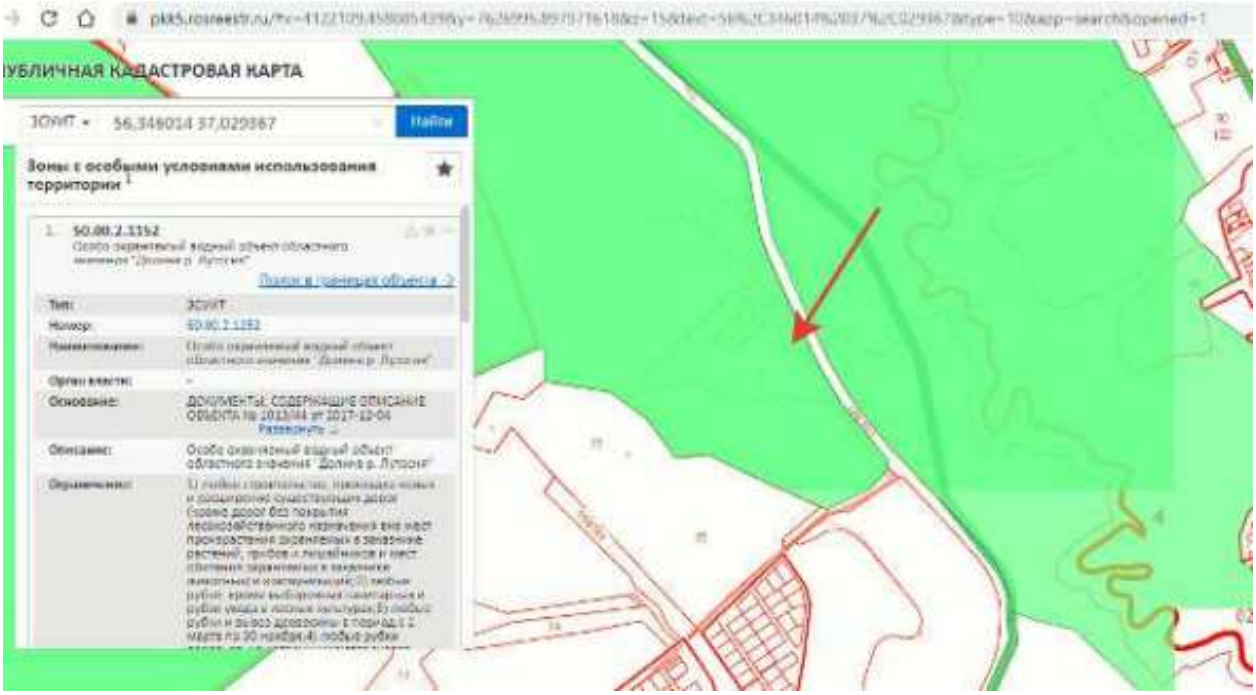
Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранные зоны объектов электросетевого и газового хозяйства» - данное ограничение (обременение) не влияет на использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для сельскохозяйственного производства, т.к. данное ограничение подразумевает строительство капитальных сооружение, высотные работы, иные работы связанные с выемкой грунта, иные действия которые могут нарушать безопасную работу электросетевого и газового хозяйства.

Оценщик провел анализ открытых источник информации по результатам которого установлено:

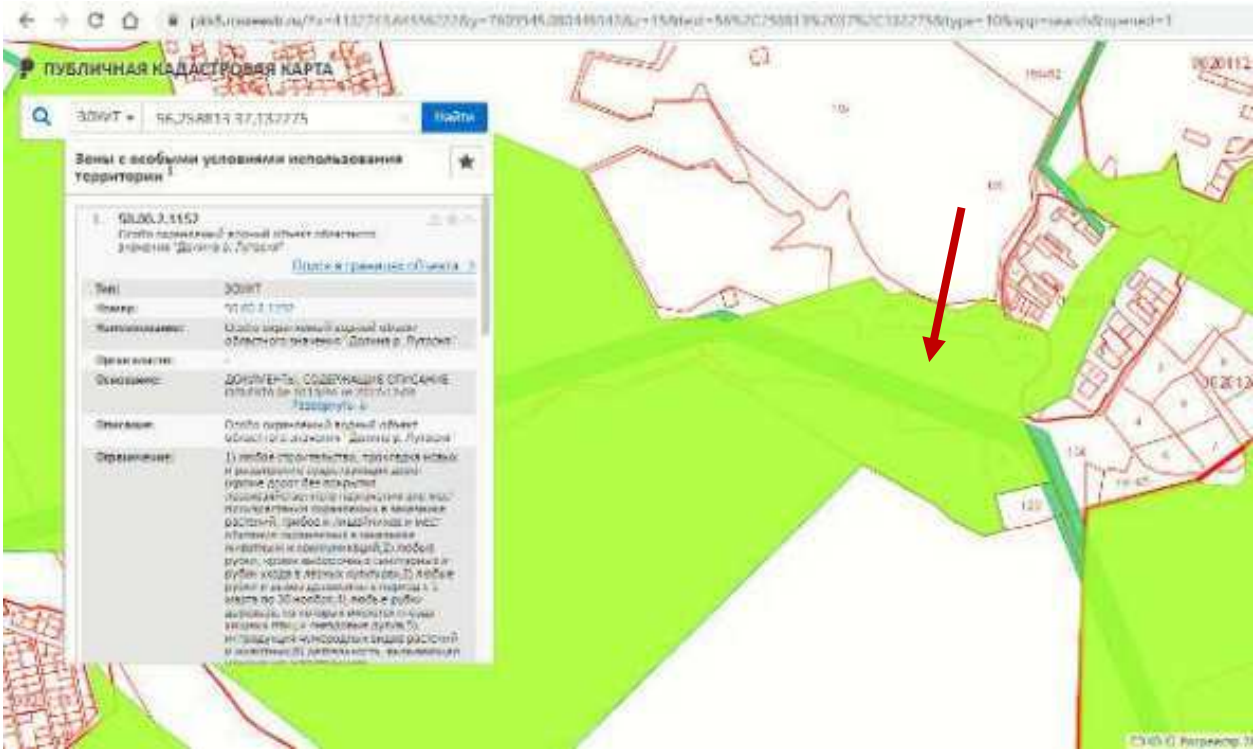
Земельные участки, входящие в перечень объектов оценки, с кадастровыми номерами:

• 50:09:0010616:15 общей площадью 77 359,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»

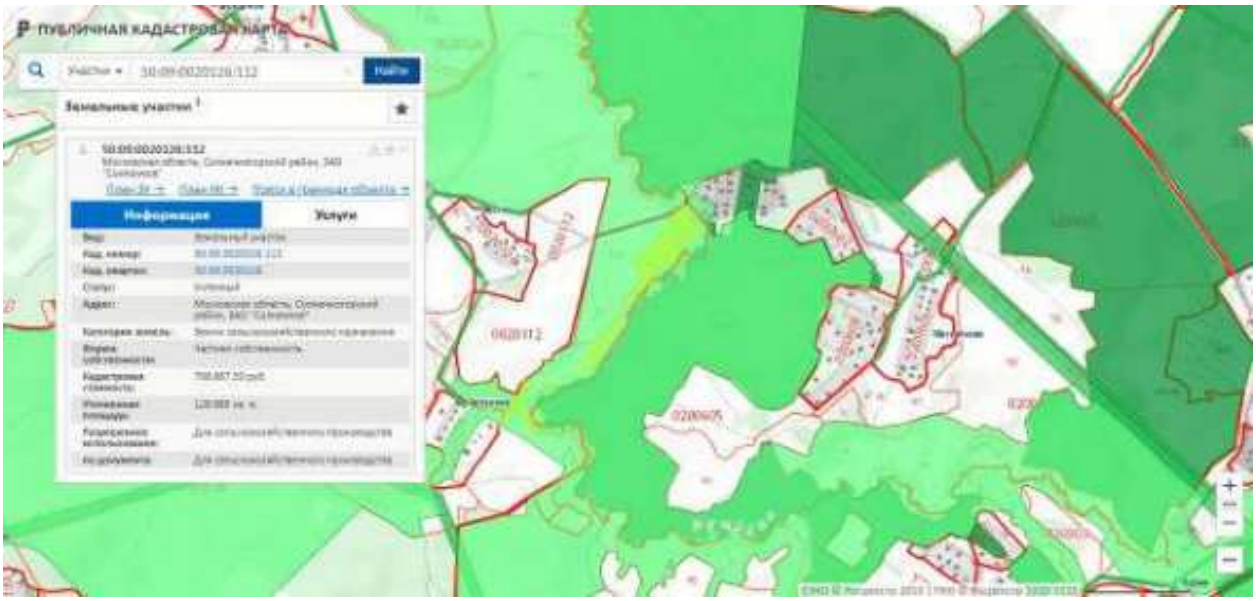


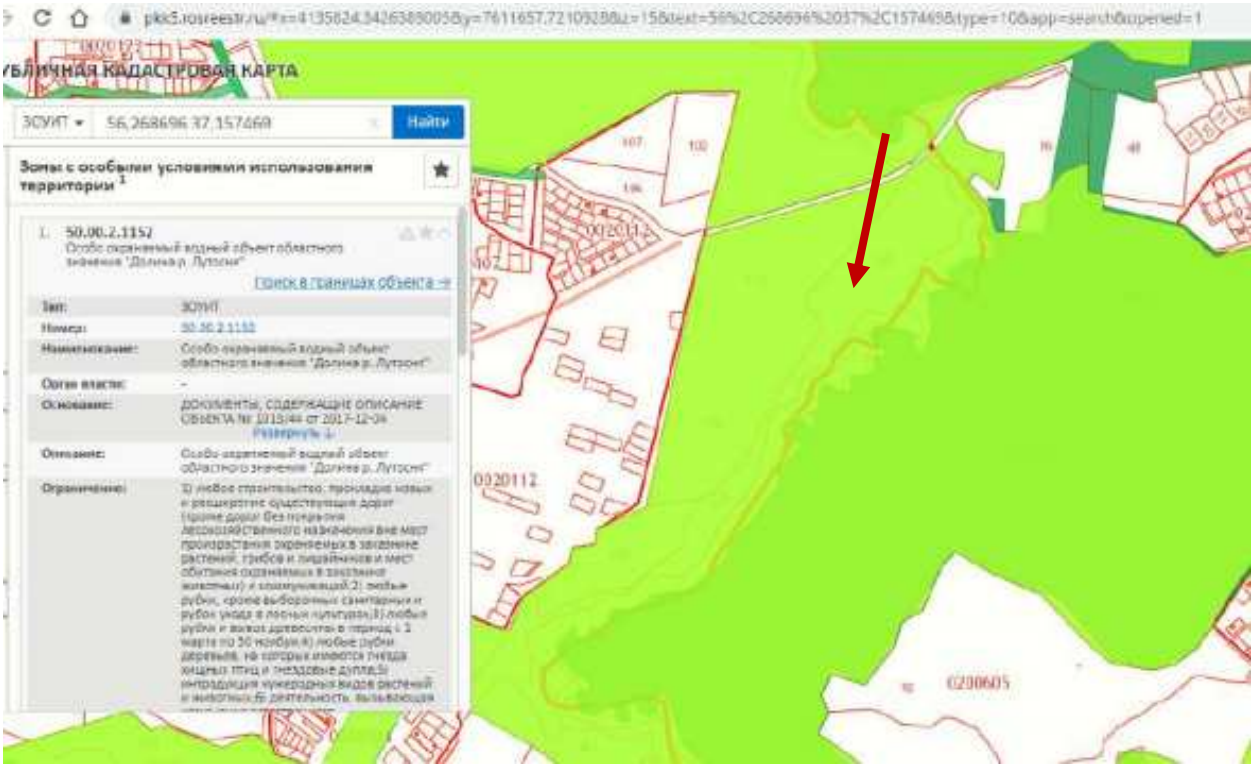


• 50:09:0020126:104 общей площадью 184 077,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»

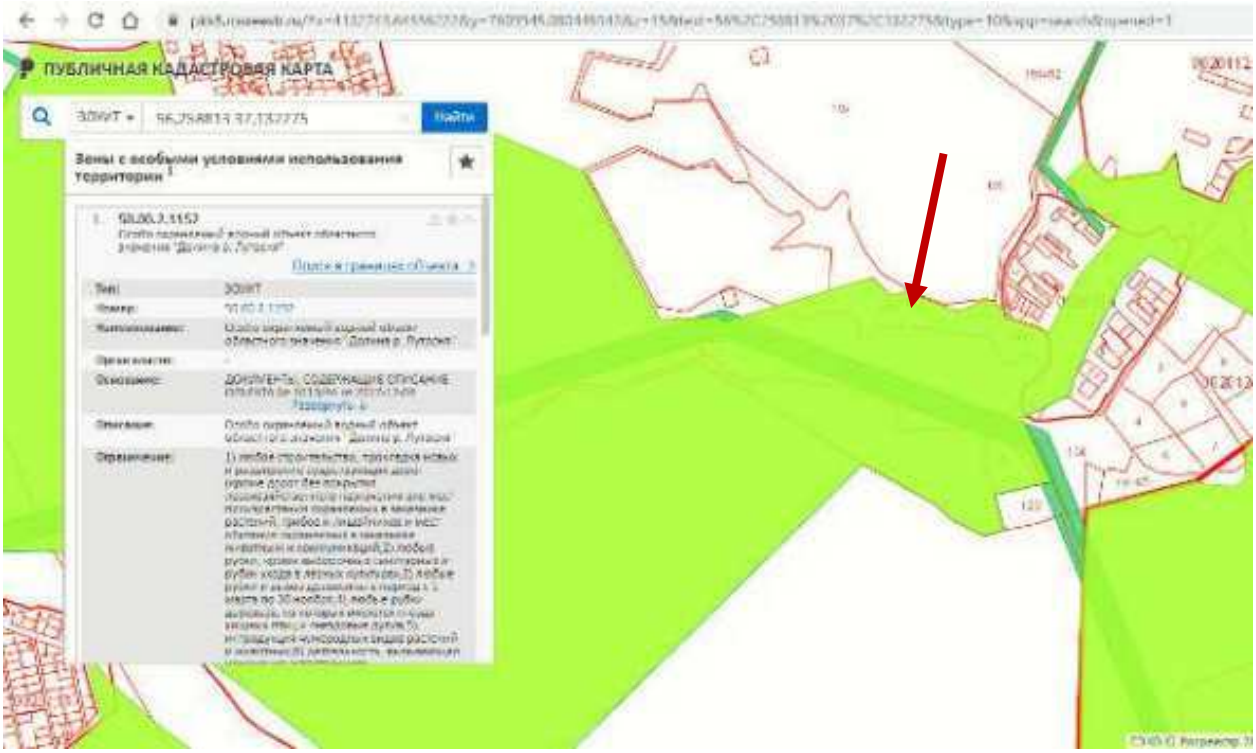


• 50:09:0020126:112 общей площадью 128 885,00 кв. м., расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»

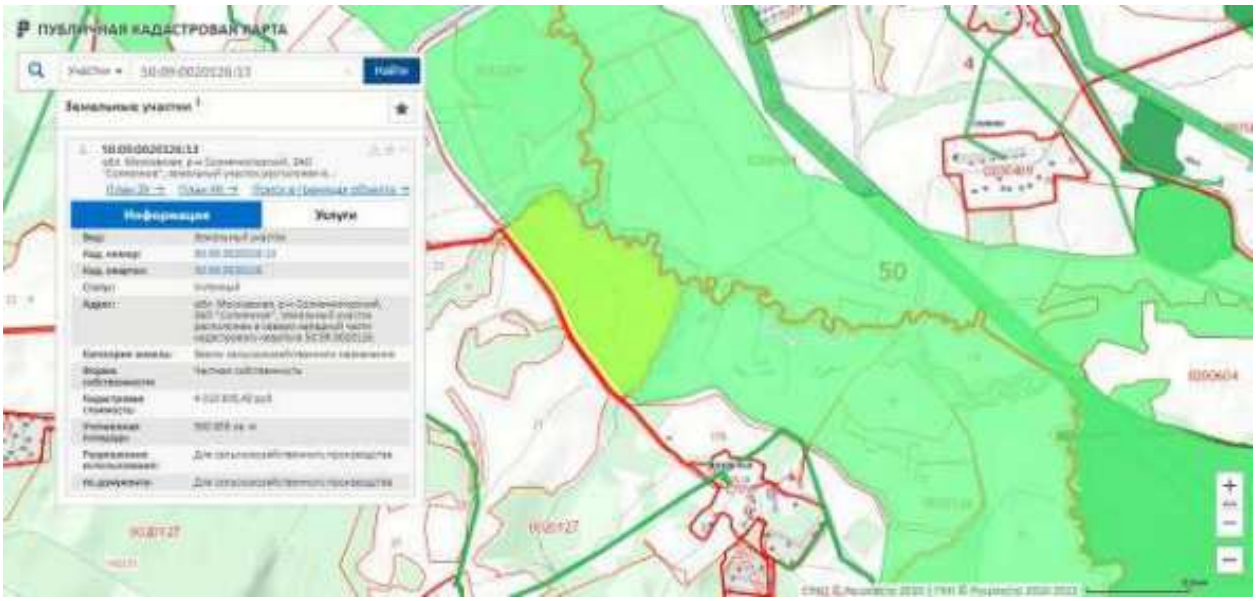


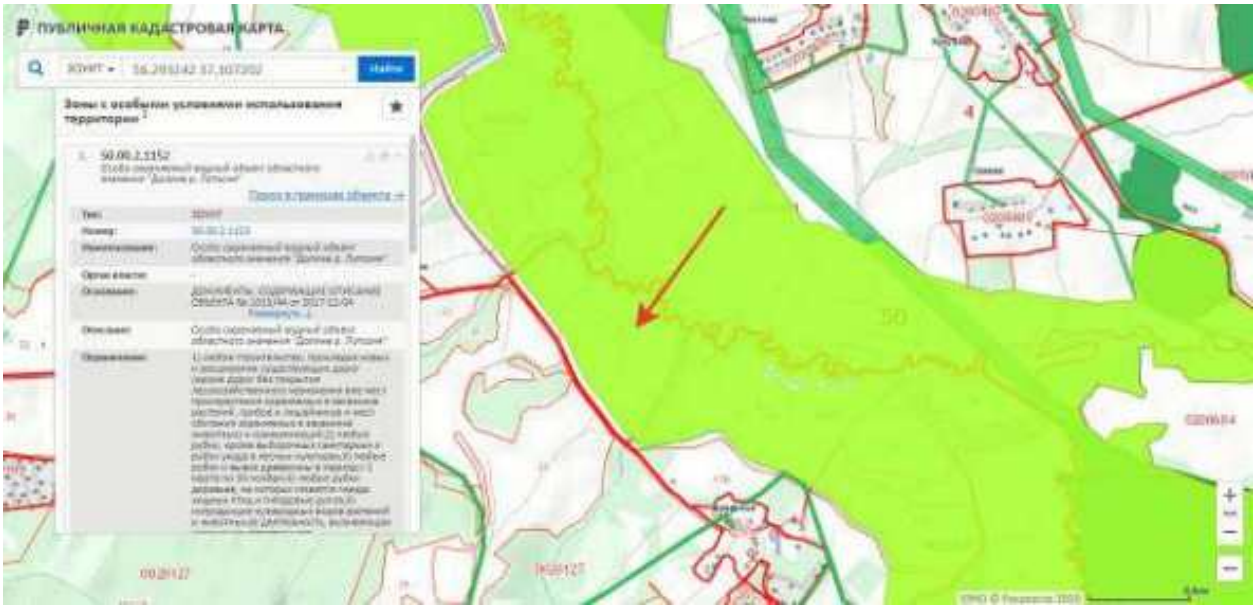


• 50:09:0020126:114 общей площадью 51 392,00 кв. м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»

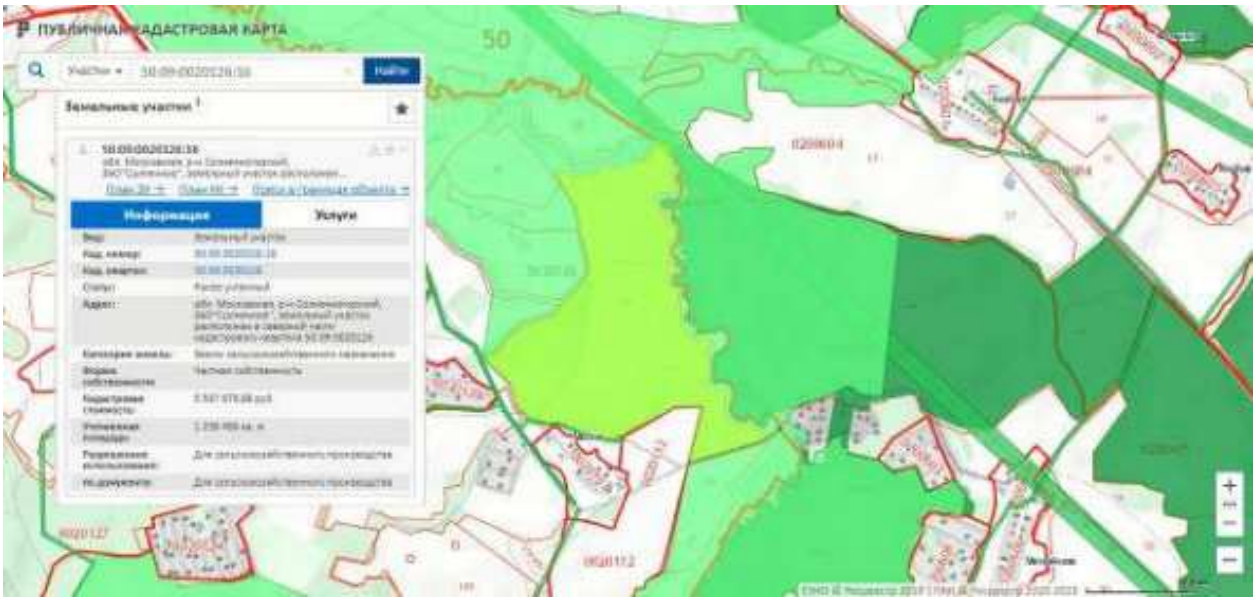


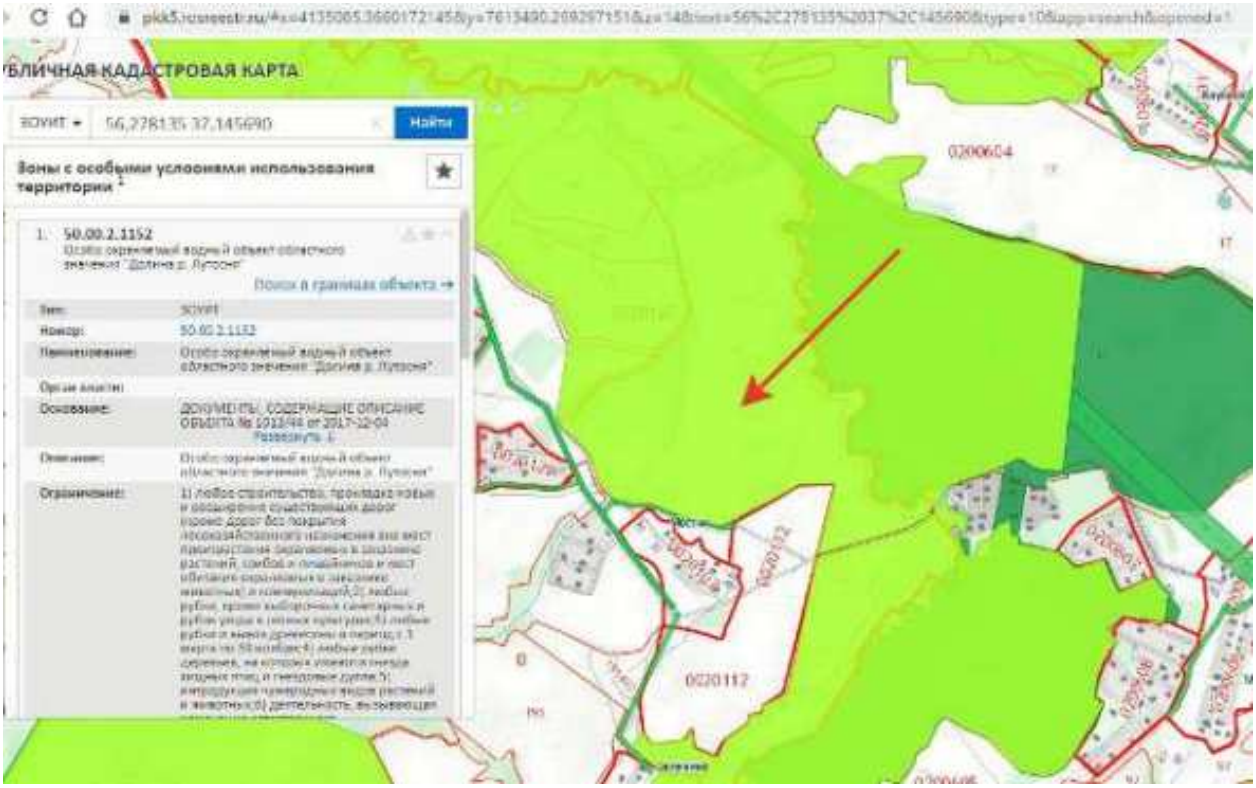
• 50:09:0020126:13 общей площадью 560 956,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126



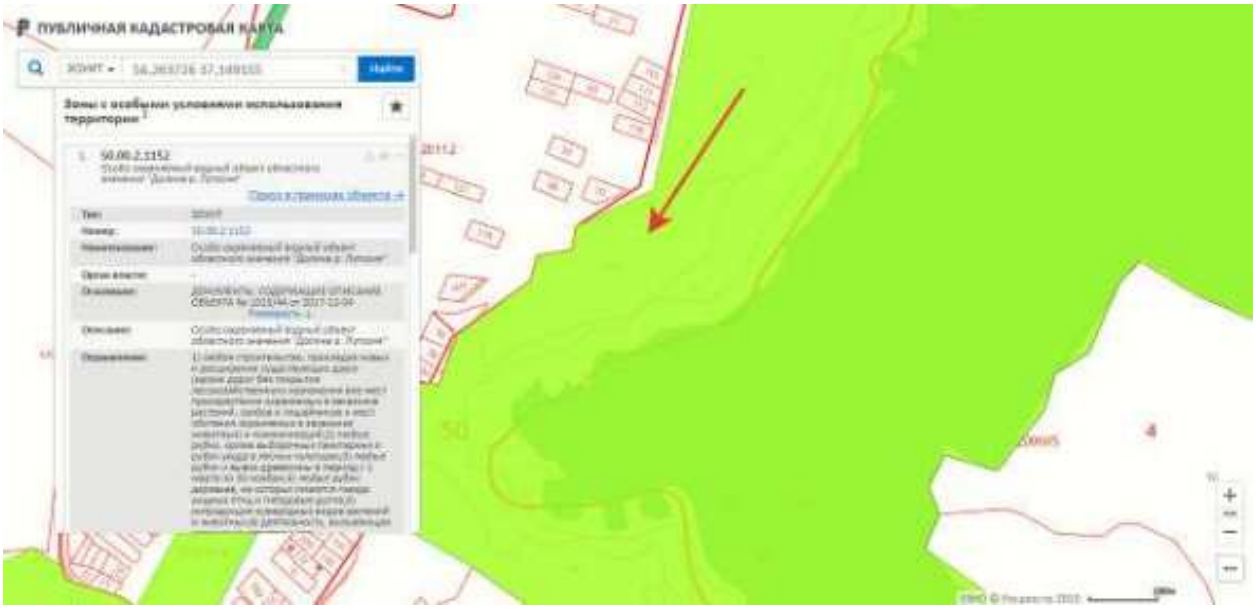


• 50:09:0020126:16 общей площадью 1 238 469,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126

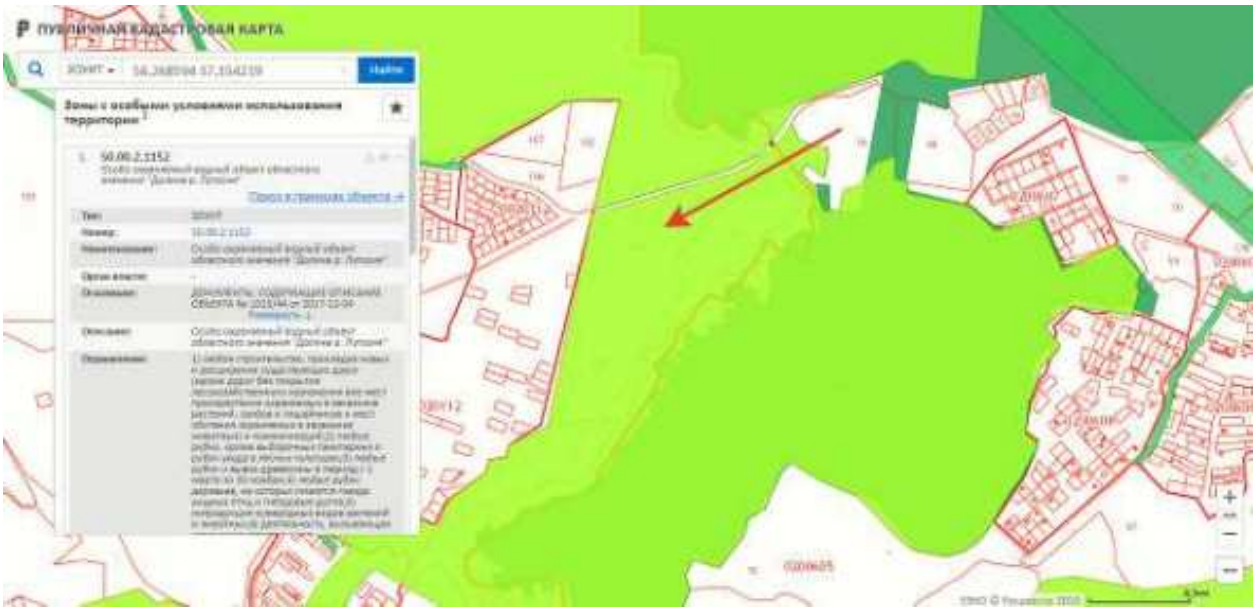




• 50:09:0020126:169 общей площадью 43 481,00 кв. м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»



• 50:09:0020126:170 общей площадью 179 442,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное».



Входят в состав особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый

водный объект «Долина р. Лутосня».

Особо охраняемая природная территория областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня» (далее особо охраняемый водный объект) предложена к организации с целью обеспечения сохранности природных водных экосистем, имеющих особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение для Московской области.

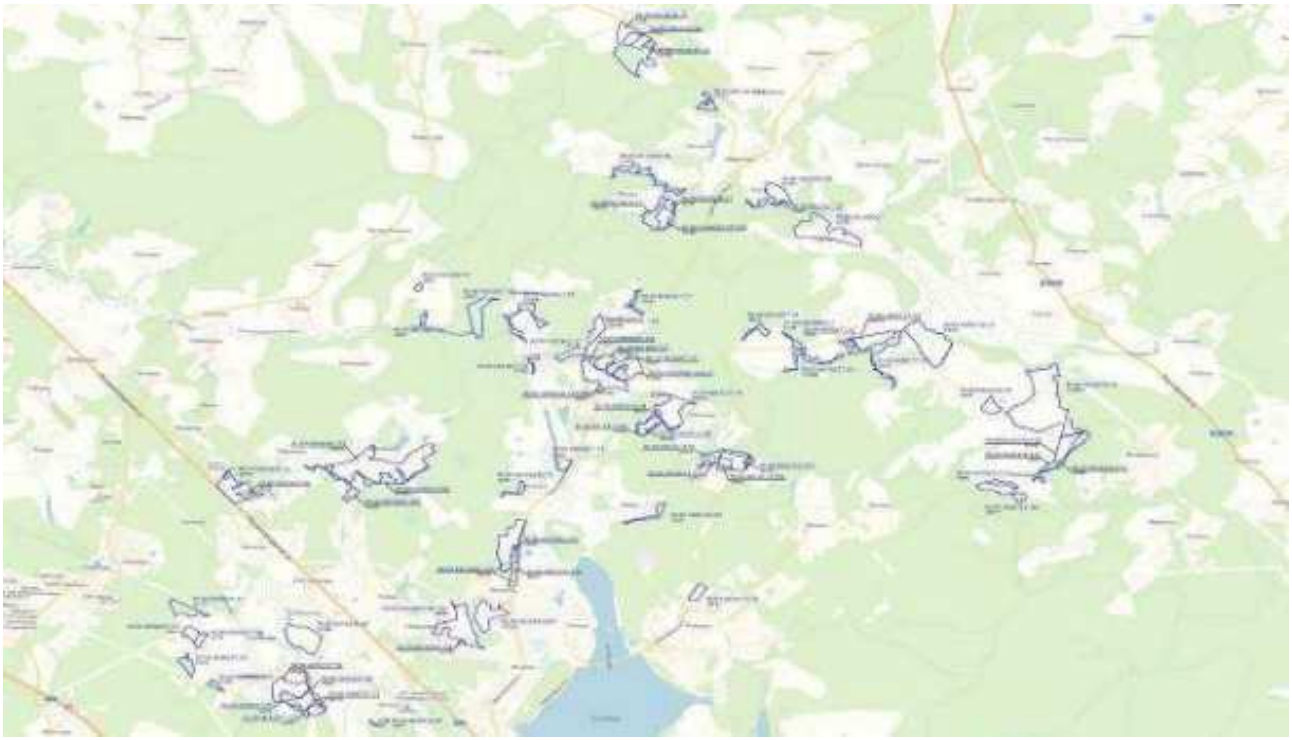
Источник информации: https://pkk5.rosreestr.ru, http://oopt.aari.ru

На территории зоны запрещено:
1) любое строительство, прокладка новых и расширение существующих дорог (кроме дорог без покрытия лесохозяйственного назначения вне мест произрастания охраняемых в заказнике растений, грибов и лишайников и мест обитания охраняемых в заказнике животных) и коммуникаций;
2) любые рубки, кроме выборочных санитарных и рубок ухода в лесных культурах;
3) любые рубки и вывоз древесины в период с 1 марта по 30 ноября;
4) любые рубки деревьев, на которых имеются гнезда хищных птиц и гнездовые дупла;
5) интродукция чужеродных видов растений и животных;
6) деятельность, вызывающая изменение естественного гидрологического режима, включая: спрямление и перенаправление русел рек и ручьев, их перегораживание и канализирование; засыпку болот, родников, ключей, сочений; осушительную мелиорацию, в том числе восстановление существующих мелиоративных систем.
7) организация туристских станций, бивуаков, палаточных лагерей, туристских троп и трасс, кроме организации экологических троп, по согласованию с уполномоченным органом;
8) распашка лугов;
9) поджигание растительности, устройство палов;
10) осуществление благоустройства (размещение дорожно-тропиночной сети, скамей, навесов от дождя и др.); за исключением создания экологических троп по согласованию с уполномоченным органом;
11) возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических, рекреационных и иных сооружений, в том числе временного характера, за исключением видов деятельности разрешенных пунктом м) подраздела 1 (Допустимые виды деятельности) настоящего режима охраны;
12) проведение культурно-массовых мероприятий, спортивных соревнований, физкультурно-спортивных фестивалей и тренировочных сборов за пределами территории горнолыжных трасс у д. Парамоново;
13) разведение костров;
14) прослушивание аудиоустройств без наушников;
15) разведка и добыча полезных ископаемых, за исключением научно-исследовательских работ по геологическому изучение недр для государственных нужд и государственному мониторингу состояния недр;
16) взрывные работы;
17) использование пиротехнических средств;
18) заезд на территорию заказника и перемещение по ней с использованием моторных транспортных средств вне дорог с твердым покрытием (кроме транспорта и спецтранспорта для осуществления лесохозяйственной, селькохозяйственной и охотхозяйственной деятельности, природоохранного патрулирования, поддержания правопорядка, пожаротушения, предотвращения и ликвидации чрезвычайных ситуаций и спасения жизни людей, регламентного обслуживания существующих инженерных объектов и коммуникаций);
19) сбор дикорастущих растений, грибов и лишайников и их частей, являющихся объектами особой охраны заказника, их пересаживание;
20) изъятие из природы животных, являющихся объектами особой охраны заказника;
21) виды деятельности, которые могут привести к загрязнению территории и акватории, в том числе: проведение авиационно-химических работ; применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений, сорняками и малоценными породами деревьев и кустарников, за исключением феромонных ловушек; складирование ядохимикатов, минеральных удобрений, горюче-смазочных материалов, навоза; сброс отходов производства и потребления на территорию и акваторию, замусоривание, устройство навалов мусора;
22) свободный выпас и выгул домашних животных в лесу;
23) любая иная деятельность, противоречащая целям создания заказника или причиняющая вред природным комплексам и их компонентам.

7.3. Описание местоположения объекта оценки

Земельные участки (74 ед.) расположены на территории Солнечногорского района Московской области. Далее приведено краткое описание данных районов. На публичной кадастровой карте отсутствует информация по границам оцениваемых зданий и сооружений (7 ед.)

Рисунок 1 Схема расположения земельных участков на территории Солнечногорского и района



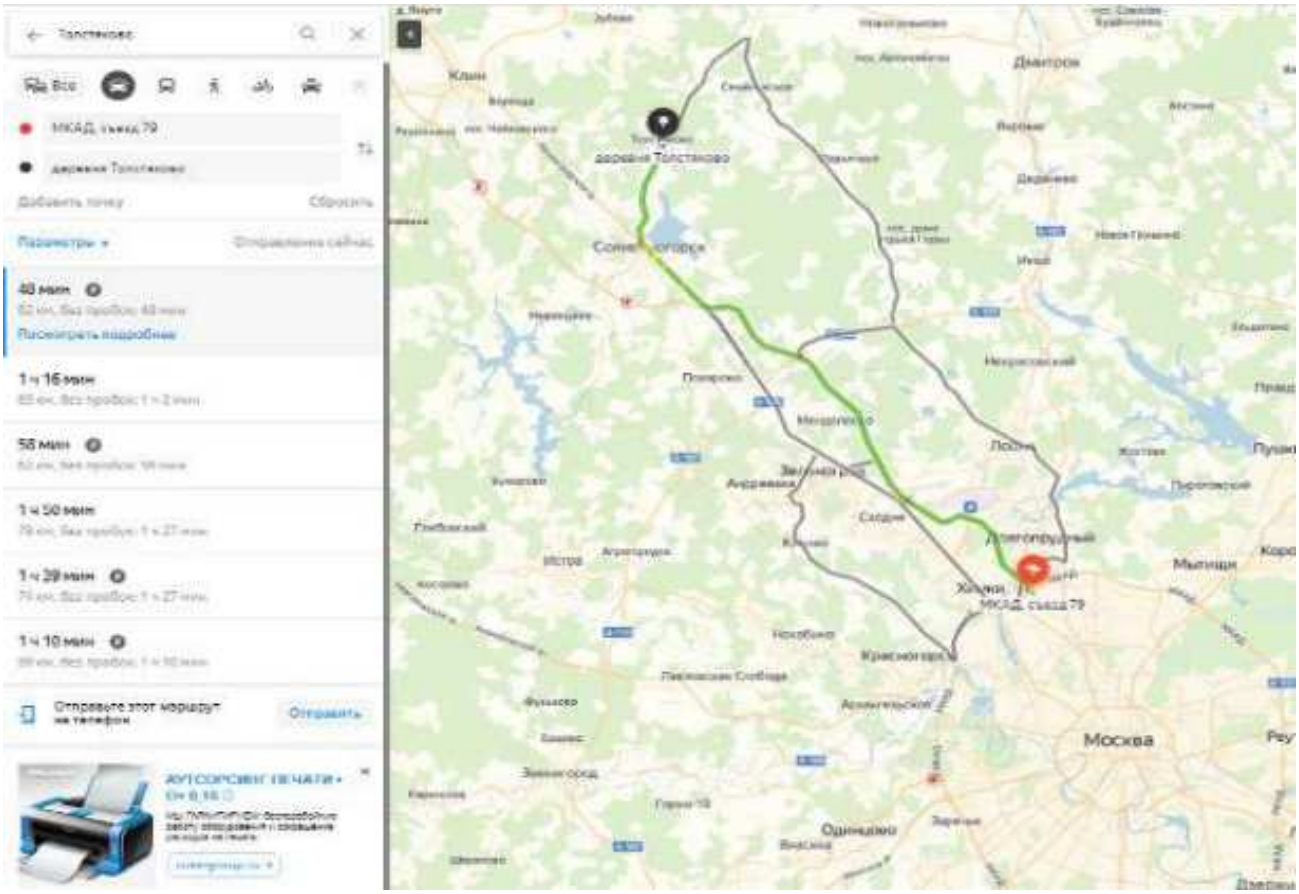
Источник: (https://yandex.ru/maps)

Рисунок 2 Схема расположения земельных участков на территории Солнечногорского района

Источник: (https://yandex.ru/maps)

Рисунок 3 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0010207:35, 50:09:0010114:94, 50:09:0010114:96, 50:09:0010617:27,

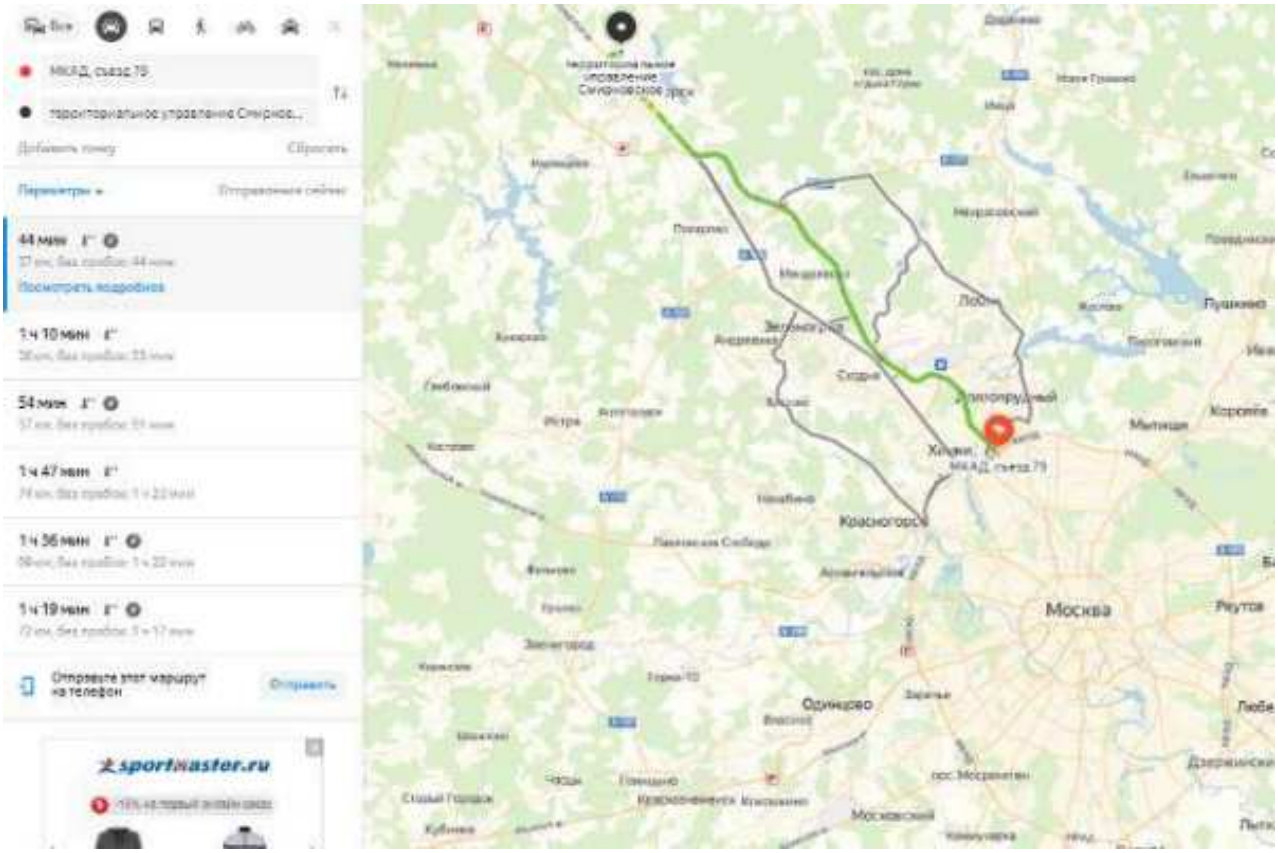
50:09:0010207:27, 50:09:0000000:301, 50:09:0010114:80, 50:09:0010617:18, 50:09:0010114:79, 50:09:0000000:190412



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0010207:35, 50:09:0010114:94, 50:09:0010114:96, 50:09:0010617:27, 50:09:0010207:27, 50:09:0000000:301, 50:09:0010114:80, 50:09:0010617:18, 50:09:0010114:79, 50:09:0000000:190412 – находится в интервале: от 60 – до 70 км

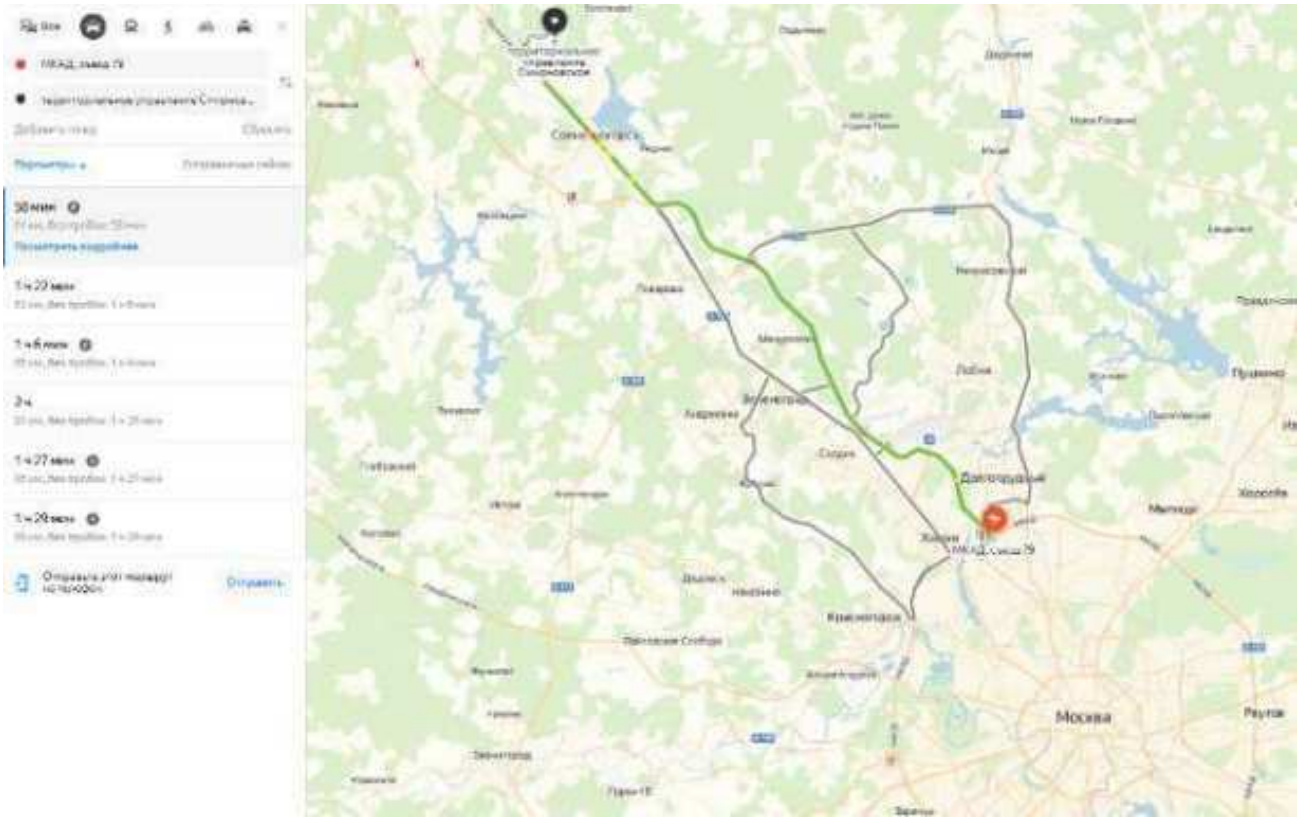
Рисунок 4 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010334:724, 50:09:0010334:837, 50:09:0010334:276, 50:09:0010334:275, 50:09:0010334:243, 50:09:0010334:273, 50:09:0010617:14, 50:09:0000000:297, 50:09:0030237:24, 50:09:0030237:56, 50:09:0030237:49, 50:09:0030237:55, 50:09:0030237:26, 50:09:0030237:27, 50:09:0030237:54, 50:09:0030237:53, 50:09:0020127:19



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010334:724, 50:09:0010334:837, 50:09:0010334:276, 50:09:0010334:275, 50:09:0010334:243, 50:09:0010334:273, 50:09:0010617:14, 50:09:0000000:297, 50:09:0030237:24, 50:09:0030237:56, 50:09:0030237:49, 50:09:0030237:55, 50:09:0030237:26, 50:09:0030237:27, 50:09:0030237:54, 50:09:0030237:53, 50:09:0020127:19 – находится в интервале: от 50 – до 60 км.

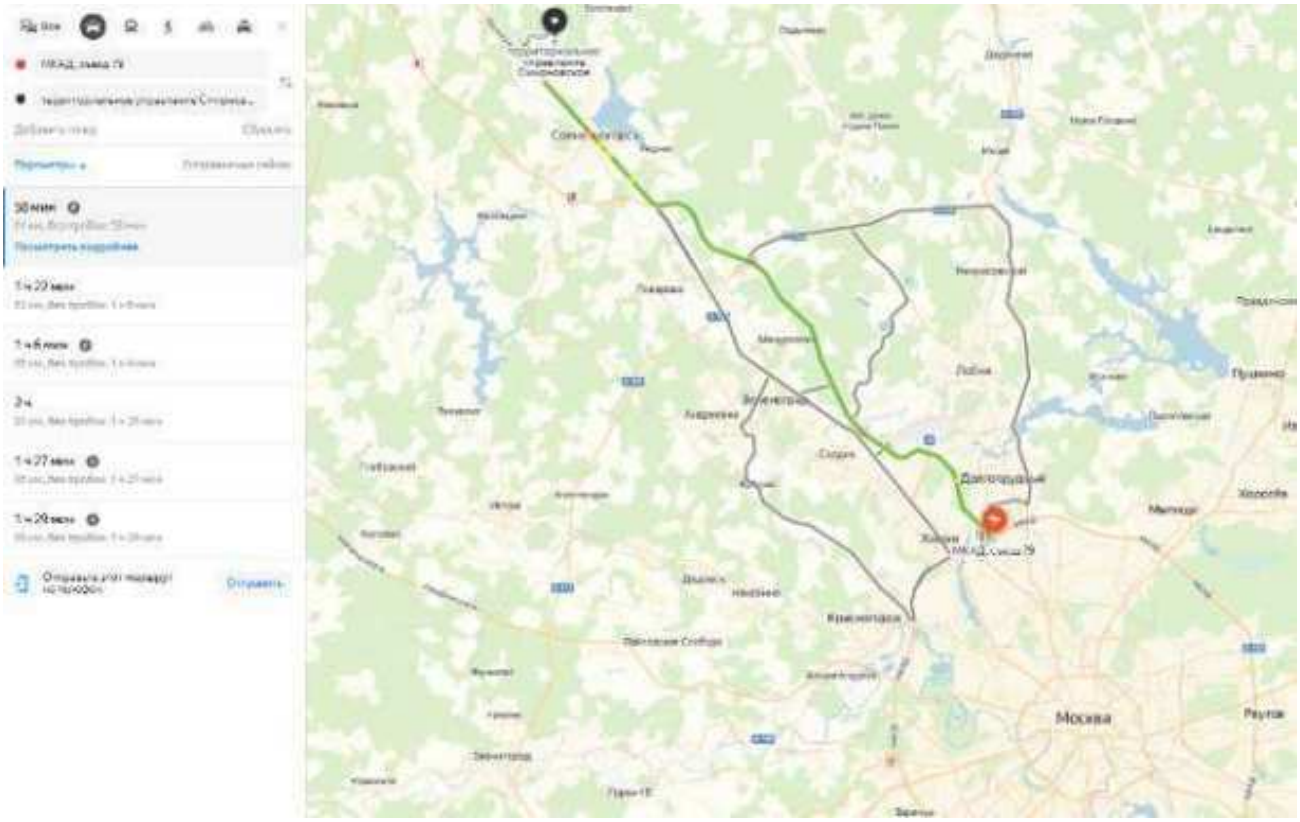
Рисунок 5 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010403:30, 50:09:0000000:302, 50:09:0000000:300, 50:09:0010403:23, 50:09:0000000:251, 50:09:0010114:89, 50:09:0010114:525, 50:09:0020127:24, 50:09:0010206:17, 50:09:0010207:31, 50:09:0020127:33, 50:09:0020127:23, 50:09:0020127:32, 50:09:0020126:13, 50:09:0010114:93, 50:09:0010114:524, 50:09:0030116:85, 50:09:0030237:25



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010403:30, 50:09:0000000:302, 50:09:0000000:300, 50:09:0010403:23, 50:09:0000000:251, 50:09:0010114:89, 50:09:0010114:525, 50:09:0020127:24, 50:09:0010206:17, 50:09:0010207:31, 50:09:0020127:33, 50:09:0020127:23, 50:09:0020127:32, 50:09:0020126:13, 50:09:0010114:93, 50:09:0010114:524, 50:09:0030116:85, 50:09:0030237:25 – находится в интервале: от 60 – до 70 км.

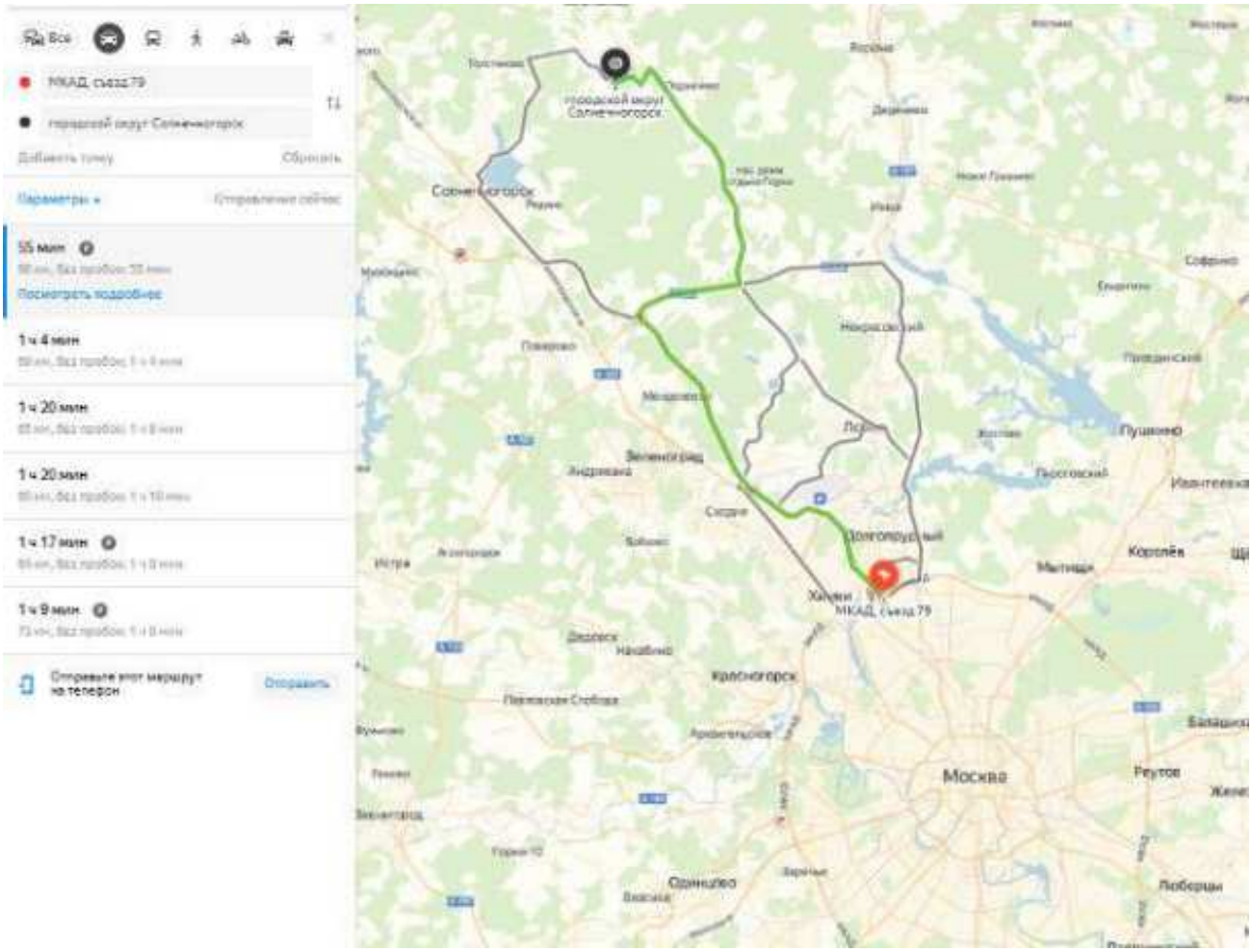
Рисунок 6 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010607:9, 50:09:0010607:16, 50:09:0010617:33, 50:09:0010617:17, 50:09:0010617:32, 50:09:0010607:10



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010607:9, 50:09:0010607:16, 50:09:0010617:33, 50:09:0010617:17, 50:09:0010617:32, 50:09:0010607:10 – находится в интервале: от 60 – до 70 км.

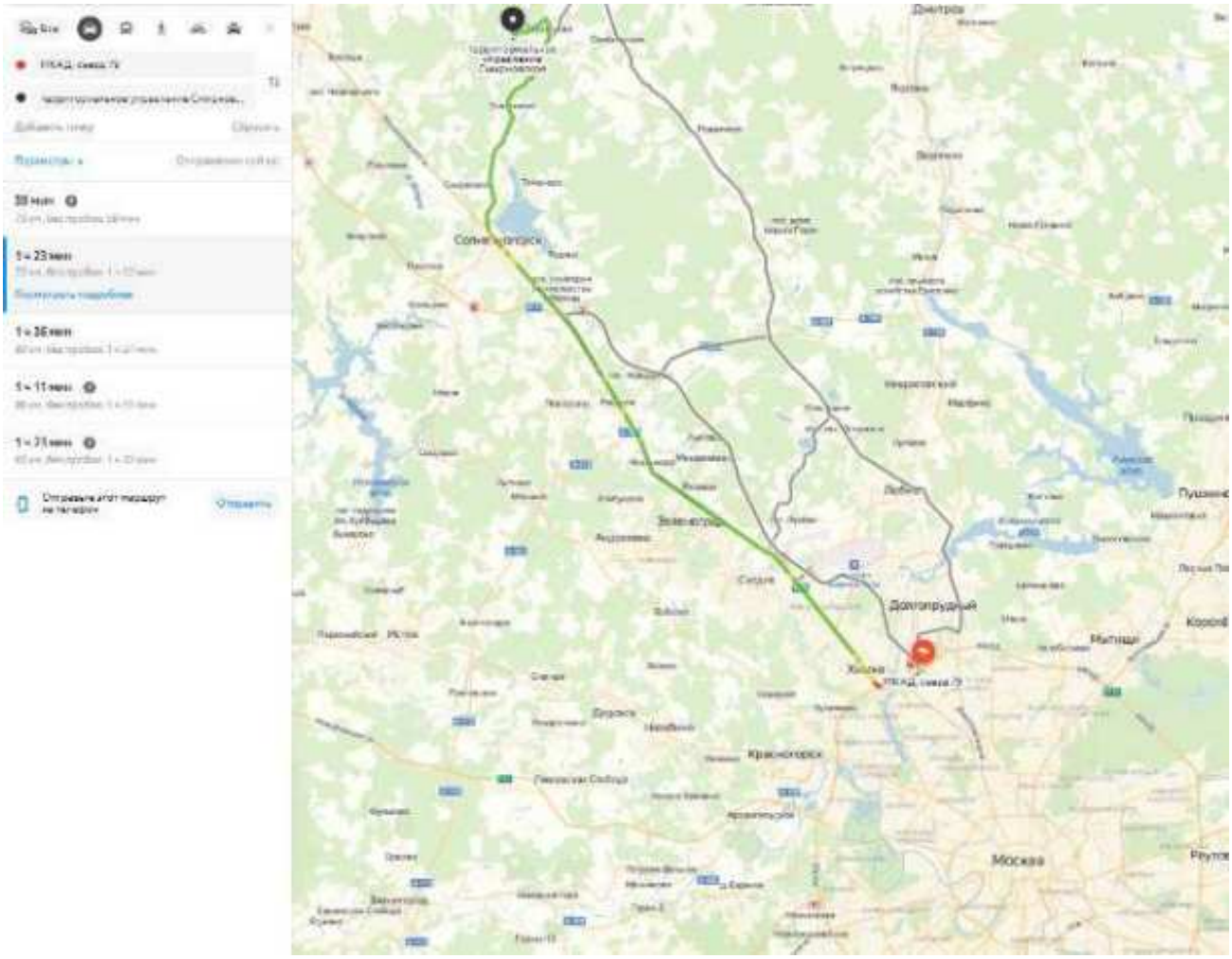
Рисунок 7 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:99, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:170, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:16



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:99, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:170, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:16 – находится в интервале: от 60 – до 70 км.

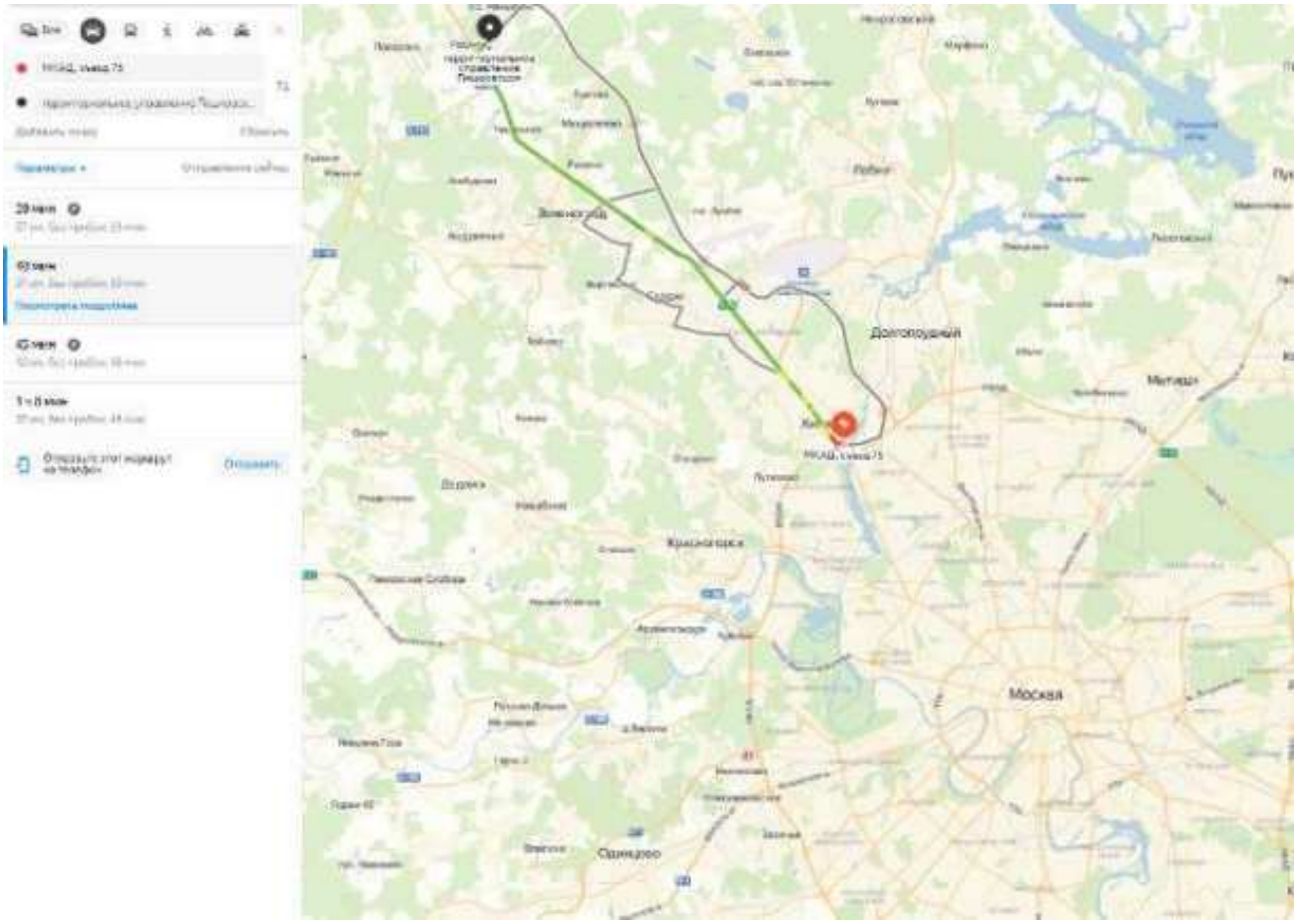
Рисунок 8 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:27, 50:09:0010207:33, 50:09:0000000:187093, 50:09:0010207:26, 50:09:0010616:21, 50:09:0010616:17, 50:09:0010206:7, 50:09:0010616:26, 50:09:0010616:25, 50:09:0010616:15, 50:09:0010616:18



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:27, 50:09:0010207:33, 50:09:0000000:187093, 50:09:0010207:26, 50:09:0010616:21, 50:09:0010616:17, 50:09:0010206:7, 50:09:0010616:26, 50:09:0010616:25, 50:09:0010616:15, 50:09:0010616:18 – находится в интервале: от 70 – до 80 км.

Рисунок 9 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:1009, 50:09:0060126:336, 50:09:0060434:45, 50:09:0060126:1011



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:1009, 50:09:0060126:336, 50:09:0060434:45, 50:09:0060126:1011 – находится в интервале: от 30 – до 40 км.

Солнечногорский район[4]

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 продукция, 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

[4] http://old.solreg.ru/socio_economic/

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

Наука.

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

Предпринимательство.

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

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

Инвестиции.

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

Новостройки.

В центре города планируется снос 16 ветхих домов площадью 6,9 кв. м. На этом месте до 2020 года будет построено 278 тыс. кв. м нового комфортного жилья. Новой современной частью города Солнечногорска стал микрорайоон 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.

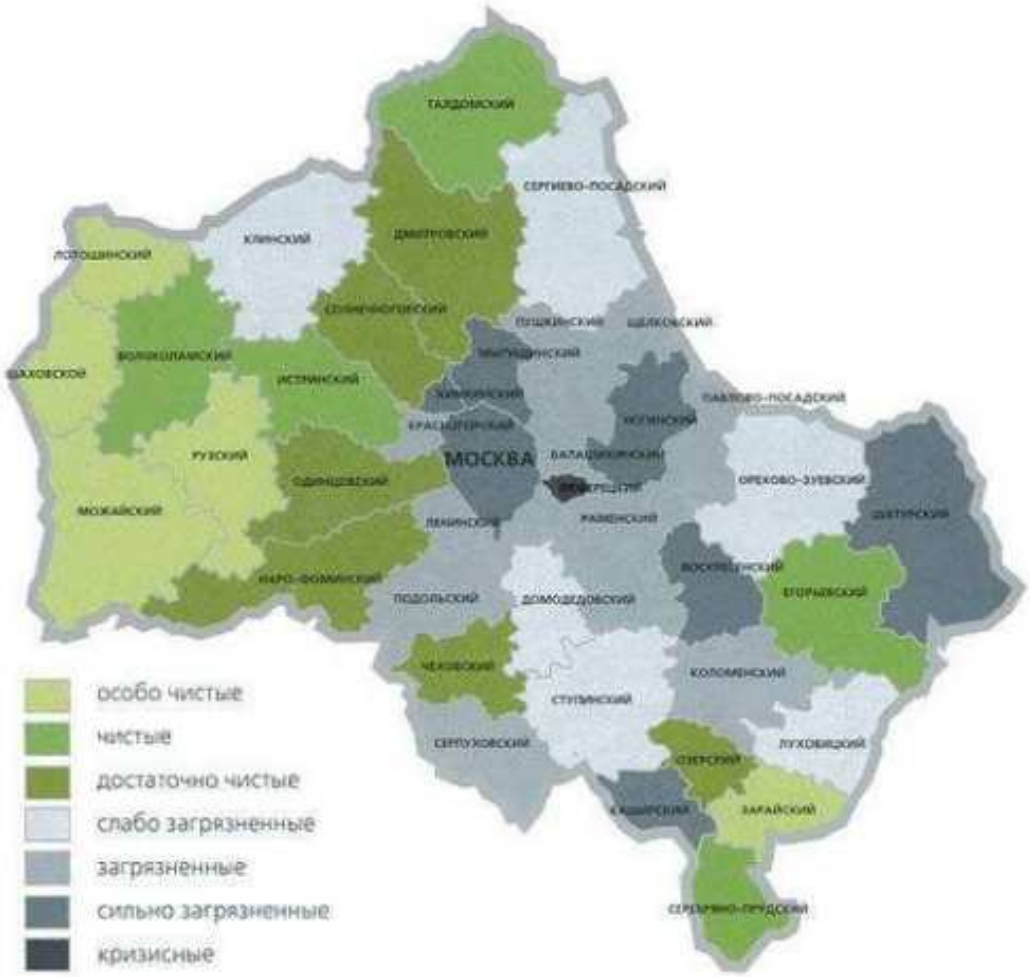
Через район проходят важные транспортные магистрали России: Октябрьская железная дорога и автомагистраль «Москва-Санкт-Петербург» (М-10 «Россия»), на юго-востоке район граничит с международным аэропортом «Шереметьево». Кроме того, по территории района проходят

Московская кольцевая железная дорога, Малая бетонная кольцевая автодорога (МБК) и автомобильные трассы, в том числе, Пятницкое шоссе, Тарakановское шоссе и др. В конце 2014 года было открыто движение по первому участку скоростной платной автомагистрали «Москва—Санкт-Петербург» (М-11) с 15-58км.

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

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

Экология Московской области



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 действующих 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.

Объекты оценки – земельные участки представляют собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:190412, 50:09:0010334:724. 50:09:0000000:183306, 50:09:0020127:23 имеются строения.

Критерий юридической допустимости

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Согласно описанию объектов оценки и предоставленной документации, 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 оцениваемых земельных участках вследствие особенностей окружающей их застройки.

Учитывая форму и предполагаемое использование земельных участков наиболее эффективное использование данных земельных участков для сельскохозяйственного производства.

Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:15, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:13, 50:09:0020126:16, 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:170 входят в состав «Особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня».

Оцениваемые участки используются в сельском хозяйстве для выращивания животных и хранения сельскохозяйственного урожая.

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельных участков с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены, кроме земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0010334:724, 50:09:0000000:190412, 50:09:0020127:23. На данных земельных участках имеются строения – котельные и ферма.
Наиболее использование застроенных земельных участков по их назначению: для сельскохозяйственного производства.
Ниже приведено краткое описание улучшений:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	Текущее состояние	Физический износ
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка											
1	Железоарсклад	50:09:0010303:425	447,60	451,5	2 425	1	1999	-	КС-1	Негодное	90%
Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»											
2	Зерносклад (500 т)	50:09:0010334:482	578,70	631,0	3 157	1	1975	кирпич	КС-1	Ветхое	70%
3	Картофелехранилище Толстяково	50:09:0010334:480	727,60	826,6	5 867	1	1974	железобетонные	КС-8	Ветхое	70%

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	Текущее состояние	Физический износ
4	МТФ (3-й двор)	50:09:0010334:479	1 136,10	1 183,0	4 312	1	1988	панель, кирпич	КС-1	Негодное	90%
5	Коровник Толстяково	50:09:0010334:478	3 309,30	3 677,0	13 491	1	1973	кирпич, ж/б панели	КС-2	Ветхое	70%
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное											
6	Коровник-Муравьево	50:09:0010334:488	5 142,40	5 708,0	20 203	1	1967 (1985)	кирпич, панель	КС-2	Негодное	90%
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка											
7	Кормоцех	50:09:0010303:364	6 822,50	7 111,0	42 872	1	1976	кирпич	КС-1	Ветхое	70%

Состояние улучшений согласно предоставленным заказчиком данных и фотоматериалов можно охарактеризовать как «негодное», и «ветхое». Использование их в текущем состоянии невозможно.

В этом случае на стадии экономической оправданности нужно сделать выбор между двумя возможными вариантами:

1. Проведение капитального ремонта;
2. Снос улучшений.

В соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404[5] – действует по настоящее время). затраты на капитальный ремонт могут быть рассчитаны в процентах от величины восстановительной стоимости соответствующих элементов зданий следующим образом:

Для ветхого состояния (износ 70%, середина диапазона) величина затрат на капитальный ремонт принимается также, как середина диапазона: (93%+120%)/2 = 106,5%.

Для негодного состояния (износ 90%, середина диапазона): Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. Требуют полной замены. Ремонт невозможен (ремонтировать нечего).

Копия таблицы приведена далее по тексту.

Поскольку затраты на капитальный ремонт выше стоимости самих элементов (зданий) для части объектов оценки, ремонт невозможен для остальной части объектов оценки – зданий, проведение капитального ремонта следует признать нецелесообразным.

Следовательно, наиболее эффективным следует признать снос имеющихся улучшений.

[5] http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Физический износ	Оценка технич. сост.	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0 - 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0 - 11
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12 - 36
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38 - 90
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93 - 120
100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Вывод

На основании проведенного анализа было определенно, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемых объектов – земельных участков - по их назначению (для сельскохозяйственного производства), объекты капитального строительства (здания и сооружения) – снос имеющихся улучшений.

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

О текущей ситуации в российской экономике октябрь – ноябрь 2021 года [6]

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–октября – 4,6% г/г.

2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.

3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году. Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).

4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).

5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) второй месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области IT и связи.

7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г/г1 (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка.

[6] https://www.economy.gov.ru/material/file/1de5a8f639af6bdbe168e950ef18c845/20211201.pdf

8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей).

9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIкв21	IIкв21 / IIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	Iкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,6	1,1	4,9	1,3	4,3	0,7	3,7*	1,0*	4,2*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-2,9	-1,3	5,5	0,5	-6,2	-3,4	-5,5	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,3	5,2	0,0	0,7	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,9	4,2	4,1	3,7	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,4	-0,3	14,2	2,1	18,0	0,9	14,9	4,4	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	25,5	-3,6	12,3	-3,6	20,2	-3,5	13,6	-2,2	16,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	-0,1	5,5	1,7	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	7,8	2,4					11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,0	2,0	7,1	1,7	6,2	1,5	6,9	3,3	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-3,1	10,9	1,1	9,2	-3,0	9,0	-1,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,3	4,5	1,4	3,9	4,5	5,1	5,7	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0**	5,7**	-	-	2,0	3,8	2,0	4,2	1,5	2,2	5,5	1,8	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,3**	15,5**	-	-	9,0	14,9	9,6	16,2	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	7,8	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,7	0,0	0,5	-0,1	0,4	0,0	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,5	-	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	75,3	-	75,3	-	75,3	-	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIкв21	IIкв21 / IIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	Iкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,8	0,3	2,6	-0,1	2,6	0,2	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,6	-	72,3	-	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	72,0	-	71,9	-	71,9	-	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,3	7,3	-30,3	-5,8	-29,7	0,6	-31,5	-2,9	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,3	-	3,4	-	3,3	-	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,7	-	59,8	-	59,8	-	59,5	59,5	59,2	58,6	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,9		4,3		4,4		4,3		4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,9	-	4,3	-	4,5	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
**Оценка Минэкономразвития России.*

8.2. Определение сегмента 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 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 выводу, сделанному при описании объектов оценки, объектами оценки являются земельные участки (74 шт.), категории «сельскохозяйственное назначение» с разрешенным использованием «под сельскохозяйственное производство». Участки не разработаны, не используются. Оценщик делает вывод, что объекты оценки относится к **сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства, а именно залежь**. Семь из них (кад. № 50:09:0010616:15; 50:09:0020126:104; 50:09:0020126:112; 50:09:0020126:114; 50:09:0020126:13; 50:09:0020126:16; 50:09:0020126:169) входят в состав особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня». Также на участках имеются здания и

сооружения (7 шт.), не используемые, находящиеся в неудовлетворительном и ветхом состоянии.

8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области

Земля в Подмосковье могла бы стать более интересной для инвесторов[7]

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.

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.

Дешевеющий 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 пытается 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 индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты.

[7] https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov

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

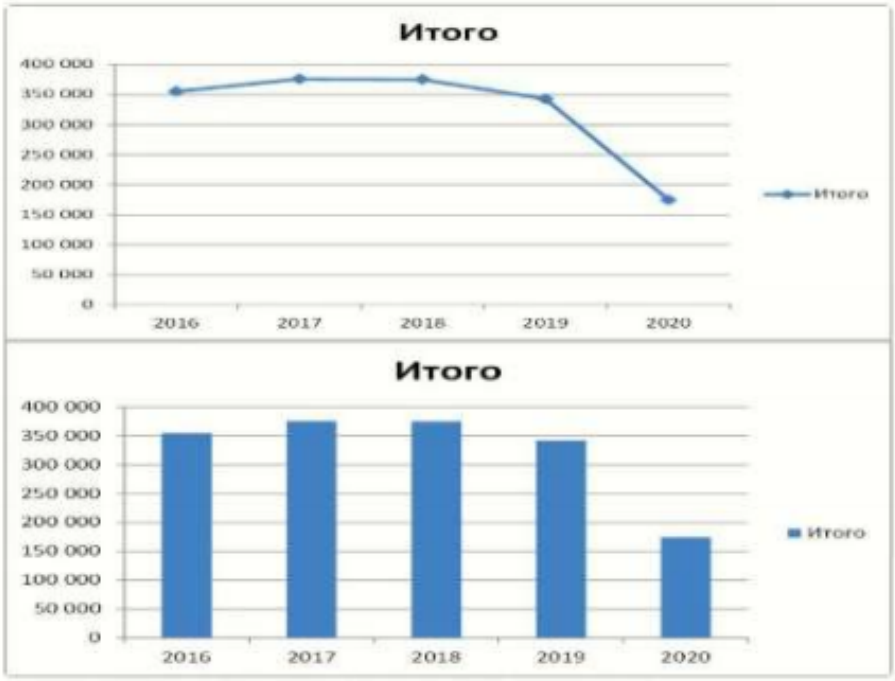
Рынок земли в Московской области. Статистика[8].

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.

Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки

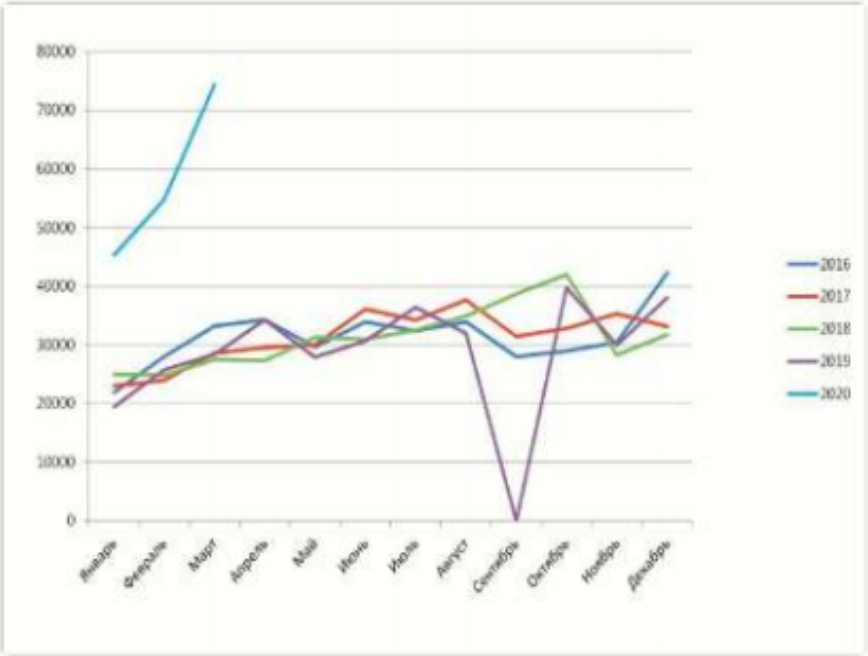
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
2016	21849	28 001	33 203	34 268	29 642	33 920	32 393	33 907	27 999	28 946	30 434	42 292	**355 005**
2017	22974	23939	28618	29544	30021	36 069	34252	37 668	31 448	32 803	35 302	33 133	**375771**
2018	24 980	24 811	27 516	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 аналогичных 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.

[8] https://zen.yandex.ru/media/id/5e904c378128c0484f1e5b60/rynok-zemli-v-moskovskoi-oblasti-statistika-5ebfe828be2dce5b920f2b5a



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

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

Исследование публичной информации о ценах сделок на жилую недвижимость, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлтерских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения рыночной (справедливой) стоимости.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Клин городской округ, д. Кононово, ш.	83	750	2 667	2 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561	+79175078884, +79060656142
2	Московская область, Солнечногорск	45	350	7 143	2 500 000	8-926-395-32-38	8-926-395-32-38
3	Московская область, Дмитров, Дмитров, Московская область	65	637	5 495	3 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-252717411	8-926-145-3282
4	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	58	416	6 010	2 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871	+79269439313
5	Московская область, Дмитровский г.о., Дмитров	67	3238	4 941	16 000 000	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3200_ga_snt_dnp_361350056	8-905-976-72-66
6	обл. Московская, р-н Клинский, д. Покров	67	528	5 682	3 000 000	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_5.28_ga_snt_dnp_916566851	8977755-94-01
7	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	8-929-687-99-99
8	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	59	472	7 627	3 600 000	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639	8-926-564-72-85
9	Московская область, Дмитровский г.о., д. Рождествено	35	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
10	Московская область, Клин городской округ, Караваево деревня	80	1863	5 099	9 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/227500118/	+7 916 487-14-98
11	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Матвейково	50	820	9 634	7 900 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/200169844	+79255062107
12	д. Орудьево, Дмитров, Московская область	66	416	4 447	1 850 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-2188632924	8-917-50-24-240
13	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково	33	2400	8 000	19 200 000	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049	8-495-231-68-48
14	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	52	1100	6 997	77 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/204356199	+79880701266
15	Московская область, Дмитровский г.о., д. Походкино	53	520	7 019	3 650 000	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_dnp_2015986568	8-916-470-05-59
16	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, ул. Кирпичный завод	51	9200	10 000	92 000 000	https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/217803937/	+7 916 531-10-52
17	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	44	9748	4 709	45 900 000	https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/	+7 988 070-12-66
18	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково, 39 км от МКАД	37	700,54	8 000	5 604 320	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html	+7 (495) 023-84-72

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 560
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 335

Источник: расчет Оценщика

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: cian.ru, Avito.ru и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения».
3. Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт»

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 областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Инженерно-климатические условия (осушение);
6. Физические характеристики (снос строений).

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

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

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

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

Местоположение.

Местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть **близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям**». Из всего вышеперечисленного актуальным является расстояние до крупных автомагистралей (для региона расположения – МКАД). Для внесения необходимых корректировок к ценам аналогов в вышеуказанном справочнике в соответствующем разделе приведена таблица с названием «Удаленность от областного центра» - единая для всех типов «удаленности», которая в дальнейшем будет использована для расчета актуального влияющего ориентира объектов оценки – «удаленность от МКАД».

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

Таблица 8.5-2 Удаление от областного центра

Таблица 19

Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

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 для участков под сельскохозяйственное производство

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	1,35
	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

Корректировки на наличие осушения

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

Таблица 8.5-4 Диапазон корректировок на наличие осушения для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных дренажной системой, к удельной цене аналогичных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения)	1,34	1,20	1,48

Корректировки на наличие строений (снос здания)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Согласно данным «Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт», корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 8.5-5 Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Итоги расчета СтатРиелт (http://statrielt.ru/) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	**0,90**

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участки расположены в Солнечногорском районе Московской области в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

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 под сельскохозяйственное

производство в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 560
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 335

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:

- Функциональное назначение;
- Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
- Местоположение (удаленность от областного центра)
- Площадь участка (фактор масштаба);
- Инженерно-климатические условия (осушение);
- Физические характеристики (снос строений).

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

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

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

уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой

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

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

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

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
✓ подразумеваемая волатильность;
✓ кредитные спреды.

- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

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 сравнительном 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 сравнительном 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-Мертона 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком[9].
- 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 С-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения[10].

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

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

[9] Источник: данные интернет-портала «Economicportal «: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)
[10] Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах «— М.: «ИК «Аналитика «, 2002 г. (http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html); Большая Энциклопедия Нефти Газа (http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html)

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) устаревания 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 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. При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения. Объекты оценки до революционной постройки, поэтому на основании вышесказанного и в соответствии со п. 19 ФСО-1 для оценки рыночной объектов оценки (зданий) будет использован затратный подход.
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 не возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода не достаточно. На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки – зданий не будет использован сравнительный подход.

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
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 объектов оценки – зданий - 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 количество предложений по продаже сопоставимых объектов. 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 объекта оценки.

Для зданий был выявлен единственный возможный подход к оценке, так как на рынке отсутствуют предложения по продаже сопоставимых объектов по состоянию, так же на основании ФСО7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости), в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. На основании вышесказанного для оценки сооружений возможно применение только затратного подхода.

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания (п. 23 раздела IV ФСО №1).

Согласно ФСО №7 «п. 24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

Вывод: исходя из имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу об использовании затратного подхода для оценки части объектов оценки (зданий и сооружений).

Поскольку наиболее эффективным использованием было признан снос существующих улучшений, в качестве рыночной стоимости зданий будет принято значение стоимости возврата материалов, остающихся после сноса зданий.

Затраты на снос будет отнесены к стоимости земельных участков, на которых расположены оцениваемые здания, и учтены при расчете стоимости земельных участков.

Расчет стоимости зданий затратным подходом

При оценке объекта оценки применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство (точной копии оцениваемого объекта) или замещение (объекта, аналогичного объекту оценки), уменьшенной на величину износа и устаревания.
Основной формулой затратного подхода при оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является:

$$Cp = Vb \times (1 - Io) + Cl,$$

где:
Ср – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;
Vb – затраты на воспроизводство либо замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.;
Io – износ и устаревания, %;
Cl – рыночная стоимость земельного участка, руб.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:
1. Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений (зданий и сооружений), находящихся на участке, без учета физического износа, функционального и внешнего устаревания.
2. Расчет величины накопленного износа.
3. Расчет рыночной стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен.
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Т.к. частью объектов оценки являются здания, рыночная стоимость этих объектов оценки рассчитывалась по формуле

$$Cp = Vb \times (1 - Io),$$

То есть без учета стоимости прав на земельные участки.

Методы затратного подхода (методы расчета затрат на воспроизводство или замещение)

Методы определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости:
- Метод сравнительной единицы;
- Ресурсный метод (ресурсно-индексный, индексный, базисно-индексный);
- Метод количественного обследования;
- Метод разбивки по компонентам (модульный метод).

Метод сравнительной единицы

Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительно-монтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее. Метод сравнительной единицы использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м (1 куб. м) общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Ресурсный метод (ресурсно-индексный, индексный, базисно-индексный)

Метод определения затрат на строительство в соответствии со сметными нормативами РФ.

Метод количественного обследования

Метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Одним из недостатков данного метода оценки затрат на воспроизводство или замещение недвижимости большая трудоемкость процесса определения стоимости.

Метод разбивки по компонентам (модульный метод)

Метод основан на применении укрупненных сметных нормативов для определения затрат на возведение одного или нескольких модулей (конструкции, частей здания) с последующим определением полных затрат на возведение всего здания, исходя из удельного веса этих модулей в общей восстановительной стоимости. Суть метода разбивки по компонентам (модульный метод) заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), таких как: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д.

Вывод: учитывая объем и качество имеющейся информации, затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода были рассчитаны методом сравнительной единицы на основе «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (в уровне цен на 01.01.2016 года).

Определение затрат, необходимых для замещения

Расчет затрат на замещение методом сравнительных единиц включает следующие действия:

1. На основе справочников осуществляется подбор аналога в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта недвижимости, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки и др.

2. С использованием выбранного объекта-аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице справочников укрупненных показателей стоимости строительства выбирается стоимость затрат на единицу измерения объекта.

Затраты на замещение улучшения были определены методом сравнительной единицы на основе «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (в уровне цен на 01.01.2016 года) согласно данным по объекту оценки:

Таблица 9.2-1 Характеристики зданий – объектов оценки

Наименование	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит. Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Функциональное назначение	Склад	Склад	Склад	Склад	Коровник	Коровник	Склад
Текущее использование	Не используются	Не используются	Не используются	Не используются	Не используются	Не используются	Не используются
Общая площадь, кв. м	447,6	578,7	727,6	1 136,1	3 309,3	5 142,4	6 822,5
Этажность	1	1	1	1	1	1	1
Наличие подземных этажей	-	-	-	-	-	-	-
Площадь застройки, кв. м	451,5	631,0	826,6	1 183,0	3 677,0	5 708,0	7 111,0
Год постройки	1999	1975	1974	1988	1973	1967	1976
Год капитального ремонта	-	-	-	-	-	1985	-
Преобладающая высота этажа, м	-	-	-	-	-	-	-
Строительный объем, куб. м	2 425,00	3 157,00	5 867,00	4 312,00	13 491,00	20 203,00	42 872,00
Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	КС-1	КС-1	КС-8	КС-1	КС-2	КС-2	КС-1
Описание конструктивных элементов и их состояния							
Фундаменты	-	-	-	-	-	-	-
Стены	Кирпич	Кирпичные	Железобетонные блоки	Кирпич, панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, панель, ж/б панель	Кирпичные

Источник: составлено Оценщиком

В справочных показателях стоимости «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства» учтен следующий круг затрат:

– прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
– накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
– прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
– средняя величина затрат, учитываемая для условий точечной застройки объектов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие. «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (в уровне цен на 01.01.2016 года) Данные приведены в следующей таблице.

Таблица 9.2-2 Класс конструктивной системы

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС 1-а
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Стекла, свето-прозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6 а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6 б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
Нерудные материалы и бетон	-	КС-8
Монолитный железобетон	-	КС-9
Сборный железобетон	-	КС-10
Конструкционная сталь	-	КС-11
Стальные трубы	-	КС-12
Древесина	-	КС-13
Кабели и провода	-	КС-14

Таблица 9.2-3 Общее описание объектов-аналогов

Наименование характеристик и параметров здания	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Шифр объекта-аналога	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.03.012.0055 (стр. 194)	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.01.007.0088 (стр. 65)	ruA3.01.007.0088 (стр. 65)	ruA3.03.013.0089 (стр. 201)
Затраты на воспроизводство ед. измерения, руб.	2 257	2 257	4 543	2 257	3879	3 879	2 731
Единица измерения	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м
Справочник	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.
Раздел	Вспомогательные здания и сооружения	Вспомогательные здания и сооружения	Растениеводство	Вспомогательные здания и сооружения	Животноводство	Животноводство	Животноводство
Назначение здания	Материально технические склады	Материально технические склады	Картофеле-хранилище	Материально технические склады	Коровники четырехрядные	Коровники четырехрядные	Комбикормовый цех производительностью 200т/сутки склад сырья, мела, соли и готовой продукции в таре
Описание объекта-аналога	-	-	-	-			
Дата уровня цен	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.
Площадь застройки, кв. м	-	-	-	-	-	-	-
Общая площадь, кв. м	-	-	-	-	-	-	-
Строительный объем, куб. м	9 750,00	9 750,00	5 000,00	9 750,00	7 500,00	7 500,00	-
Количество этажей в основной части здания	-	-	-	-	1	1	-
Класс конструктивности	КС-1	КС-1	КС-8	КС-1	КС-2	КС-2	КС-1
Класс	Econom	Econom	Econom	Econom	Econom	Econom	Econom
Состояние грунтов (сухие, мокрые, мерзлые)	Мокрые	Мокрые	Мокрые	Мокрые	Мокрые	Мокрые	Мокрые
Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6	6	6	6	6	6
Группа капитальности	V	V	V	V	V	V	V

Источник: составлено Оценщиком

При оценке конкретного здания в справочниках УПСС предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.
Таким образом, корректирующие показатели разделяются на две группы:

Первая группа поправок

Первая группа поправок – это поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения стоимостного показателя здания (+ удорожание, – удешевление). Перечень поправок:

Поправка на отсутствие части наружных стен, применяется тогда, когда оцениваемое здание, пристроенное. Объект оценки является отдельно стоящим зданием. Поправка на отсутствие наружной стены не вводится.

Поправка на различие в высоте этажа. Поправка на различие в высоте этажа не проводилась, поскольку объект-аналог сопоставим по данному параметру с оцениваемым объектом.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов определяется на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/куб. см). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты следует умножить на коэффициенты, приведенные в таблице ниже. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройства фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в следующей таблице:

Таблица 9.2-4[11]

Наименование	Значение					
Расчетное давление на основание, МПа (кгс / куб. см)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75
Глубина заложения фундаментов	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов не вводилась.

Поправка на различие в конструктивных решениях. Конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем рассчитываются по данным стоимостных показателей объектов-аналогов для других классов качества. При наличии у объекта-аналога конструктивных элементов, которые у объекта оценки отсутствуют, стоимость конструктивного элемента вычитается. Поправка применяется на основании сборника Ко-Инвест «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».
В данном случае у объектов оценки отсутствует отопление, водоснабжение, электроснабжение и освещение, слаботочные системы, отделка внутренних помещений стоимости аналога мы вычитаем значения указанных инженерных систем.

Вторая группа поправок

Вторая группа поправок – это поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания. Перечень поправок:

Поправка на различие в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) (Ко). Поправка на разницу в объеме/площади между оцениваемым зданием или сооружением (Vo, So) и зданием-аналогом (Vспр, Sспр) определяется по таблице ниже.

Таблица 9.2-5 Поправка на различие в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) (Ко)

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	**Ко**	**So/Sспр**	**Ко**
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49-0,30	1,20	0,86-0,50	1,10

[11] Рекомендации по использованию Справочника УПСС «Общественные здания. 2014»

На разницу в объеме		На разницу в площади	
0,71-0,50	1,16	0,86-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93

В расчетах принят корректирующий коэффициент в размере:
- для Коровника Толстяково, инв. №12807, лит.Б 0,87 (13 491 куб.м./ 7 500 куб.м.=1,8).
- для Коровника-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2 0,87 (20 203 куб.м./ 7 500 куб.м.=2,6). В этом ***конкретном*** случае соотношение объемов выходит за границы интервалов, приведенных в справочнике (не более 2). Тем не менее оценщик считает возможным для корректировки принять крайнее значение границы диапазона, равное 0,87, поскольку более близкого функционального аналога не удалось обнаружить. Косвенным подтверждением возможности использования аналога может послужить тот факт, что расчет замещающей стоимости выполняется для определения стоимости возвратных материалов, что составляет не более 5% от остаточной стоимости здания и не окажет существенного влияния на итоговый результат.

Поправка на различие в климате выражается в виде регионально-климатического коэффициента, который определяется на основании соответствующего раздела справочника УПСС. Для Московской области данный коэффициент составляет 1 (раздел 6.1 справочника УПСС «Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.»).

Поправка на сейсмичность вводится через корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочников УПСС (6 баллов). Сейсмичность районов расположения объекта оценки не превышает 6 баллов, поэтому поправка на сейсмичность не вводится.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат определяется как корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли, который вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях (в справочниках УПСС учтено соотношение 1,15). Для объекта оценки не выявлено условий, вызывающих существенного отличия доначислений по сравнению с величиной доначислений, приведенных в справочниках УПСС, поэтому поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводится.

Поправка на региональное различие в уровне цен, по данным ежеквартально информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» (МИАБ «ИЦС» «КО-ИНВЕСТ») (выпуск 107, апрель 2019 г., раздел 2.2.2, стр. 41). Регионально-экономический коэффициент не применяется

Поправка на зональное различие в уровне цен рассчитывается как зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Поправка на зональное различие не вводится.

Поправка на изменение цен после издания справочника определяется как коэффициент пересчета, учитывающий рост инфляции (Кинфл.).

По данным ежеквартально информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» (МИАБ «ИЦС» «КО-ИНВЕСТ») (выпуск 98, январь 2017 г., раздел 2.2.2, стр. 43) для КС-1 составил 1,015 по отношению на 01.01.2017 г. по сравнению 01.01.2016 год.
(выпуск 106, январь 2019 г., раздел 2.2.2, стр. 59) для КС-1 составил 1,155 по отношению на 01.01.2019 г. по сравнению 01.01.2017 год.
(выпуск 117, октябрь 2021 г., раздел 2.2.2, стр. 59) для КС-1 составил 1,143 по отношению на 01.10.2021 г. по сравнению 01.01.2019 год.
Переходный коэффициент КС-1 от 01.01.2016 к 01.10.2021 г составил 1,340 (1,015*1,155*1,143).

По данным ежеквартально информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» (МИАБ «ИЦС» «КО-ИНВЕСТ») (выпуск 98, январь 2017 г., раздел 2.2.2, стр. 43) для КС-2 составил 1,019 по отношению на 01.01.2017 г. по сравнению 01.01.2016 год.
(выпуск 106, январь 2019 г., раздел 2.2.2, стр. 59) для КС-2 составил 1,241 по отношению на 01.01.2019 г. по сравнению 01.01.2017 год.
(выпуск 117, октябрь 2021 г., раздел 2.2.2, стр. 59) для КС-2 составил 1,151 по отношению на 01.10.2021 г. по сравнению 01.01.2019 год.
Переходный коэффициент КС-2 от 01.01.2016 к 01.10.2021 г составил 1,456 (1,019*1,241*1,151).

По данным ежеквартально информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» (МИАБ «ИЦС» «КО-ИНВЕСТ») (выпуск 98, январь 2017 г., раздел 2.2.2, стр. 43) для КС-8 составил 1,019 по отношению на 01.01.2017 г. по сравнению 01.01.2016 год.
(выпуск 106, январь 2019 г., раздел 2.2.2, стр. 59) для КС-8 составил 1,192 по отношению на 01.01.2019 г. по сравнению 01.01.2017 год.
(выпуск 117, октябрь 2021 г., раздел 2.2.2, стр. 59) для КС-8 составил 1,140 по отношению на 01.10.2021 г. по сравнению 01.01.2019 год.
Переходный коэффициент КС-8 от 01.01.2016 к 01.10.2021 г составил 1,385 (1,019*1,192*1,140).

Формула расчета затрат на замещение без прибыли предпринимателя по сборникам фирмы «КО-ИНВЕСТ» имеет следующий вид:

$$ЗЗ = (С_{ед.изм.} + К_{ДП}) \times К_{КП},$$

где:
ЗЗ – затраты на замещение улучшений на дату оценки, руб.;
$С_{ед.изм.}$ – стоимостной показатель справочника УПСС на 1 единицу измерения (куб. м), руб.;
$К_{дп}$ – итоговая (рассчитанная как сумма) поправка по первой группе поправок, выраженная в рублях на 1 ед. изм., руб.;
$К_{кл}$ – итоговая (рассчитанная как произведение) поправка по 2 группе поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов.
Расчет затрат на замещение здания представлен в таблице ниже.

Поправка на учет величины прибыли предпринимателя (Кпп)

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта.
При расчете стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск, строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.
Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства.
Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта, и определяется в процентах от стоимости завершенного строительства. Значение прибыли предпринимателя для объекта оценки определялось на основе данных приведенных в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 год. Значение прибыли предпринимателя для специализированных объектов сельскохозяйственного назначения принято 11,7%.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1%	14,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,7%	17,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,7%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	10,8%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,5%	16,4%

Расчет затрат на замещение здания представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 9.2-6 Расчет затрат на замещение зданий

Наименование показателей и поправок	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Шифр объекта-аналога	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.03.012.0055 (стр. 194)	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.01.007.0088 (стр. 65)	ruA3.01.007.0088 (стр. 65)	ruA3.03.013.0089 (стр. 201)
1 Справочный показатель по объектам-аналогам	2 257,00 (КС-1)	2 257,00 (КС-1)	4 543,00 (КС-8)	2 257,00 (КС-1)	3 879,00 (КС-2)	3 879,00 (КС-2)	2 731,00 (КС-1)
2 Первая группа: денежные поправки, руб.							
отделка	-23,34	-23,34	0,00	-23,34	-77,51	-77,51	0,00
горячее водоснабжение	-54,47	-54,47	0,00	-54,47	-404,45	-404,45	0,00
электроснабжение и освещение	-54,47	-54,47	0,00	-54,47	-259,52	-259,52	-83,00
отопление, вентиляция и кондиционирование	-72,62	-72,62	0,00	-72,62	-74,15	-74,15	0,00
на отсутствие какой либо наружной стены	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого по 1 группе поправок	**-204,90**	**-204,90**	**0,00**	**-204,90**	**-815,63**	**-815,63**	**-83,00**
3 Вторая группа, процентные поправки							
на различие в объеме здания	1,000	1,000	1,000	1,000	0,870	0,870	1,000
на сейсмичность	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
регионально-климатический коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника (к уровню цен Московской области)	1,340	1,340	1,385	1,340	1,456	1,456	1,340
Итого по второй группе поправок	**1,340**	**1,340**	**1,385**	**1,340**	**1,267**	**1,267**	**1,340**
Расчет поправки на учет величины прибыли предпринимателя	-	-	-	-	-	-	-
Прибыль предпринимателя (ПП)	**11,7%**	**11,7%**	**11,7%**	**11,7%**	**11,7%**	**11,7%**	**11,7%**

Наименование показателей и поправок	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки без учета прибыли предпринимателя, руб.	2 749,81	2 749,81	6 292,06	2 749,81	3 881,29	3 881,29	3 548,32
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	3 071,54	3 071,54	7 028,23	3 071,54	4 335,40	4 335,40	3 963,47
Кол-во ед. изм. объекта оценки	2 425	3 157	5 867	4 312	13 491	20 203	42 872
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**7 448 485**	**9 696 852**	**41 234 625**	**13 244 480**	**58 488 881**	**87 588 086**	**169 921 886**

Источник: составлено Оценщиком

Расчет величины износа

Расчет величины накопленного износа, определяемого по формуле:

$$I_o = 1-(1-I_{phys})\times(1-I_{func})\times(1-I_{ext}),$$

где:

I_o – накопленный износ, %;

I_{phys} – величина физического износа, %;

I_{func} – величина функционального устаревания, %;

I_{ext} – величина внешнего устаревания, %.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации. Для улучшения объекта оценки физический износ определен экспертно-нормативным методом по формуле:

$$I_{phys} = \sum_{i=1}^{n} I_{ki} \times L_i,$$

где:

Iphys – физический износ объекта оценки, %;

Iki – физический износ отдельной конструкции, элемента, системы, %;

Li – коэффициент, соответствующий доле затрат на замещение отдельных конструкций, элементов, систем в общем объеме затрат на замещение;

n – число отдельных конструкций, элементов, систем.

При определении физического износа конструктивных элементов оцениваемого имущества учитывается его возраст и фактическое физическое состояние, определенное в соответствии с укрупненной шкалой физического износа, представленной в таблице ниже и откорректированное с учетом данных о фактическом состоянии с применением таблиц «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html.

Таблица 9.2-7 Укрупненная шкала физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами свих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Таблица 9.2-8 Расчет физического износа объектов оценки

	Наименование актива	Год постройки	Хронологический возврат	Характеристика состояния	Физический износ
1	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	199	21	Негодное	-90%
2	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	1975	45	Ветхое	-70%
3	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	1975	46	Ветхое	-70%
4	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	1974	32	Негодное	-90%
5	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	1988	47	Ветхое	-70%
6	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	1967 (1985)	53	Негодное	-90%
7	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	1976	44	Ветхое	-70%

Источник: составлено Оценщиком

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.
Функциональное устаревание проявляется в инженерном обеспечении и обусловлено научно – техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального устаревания используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного объекта-аналога. При отсутствии объекта-аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока службы объекта.
Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение рыночной стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.
Экономическое устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные). Под локальными внешними условиями подразумеваются:
- изменение ситуации на рынке;
- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:
- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Экономическое устаревание обычно вызвано отсутствием активного рынка, отсутствием спроса на аналогичные объекты недвижимости. Учитывая активность рынка, экономическое устаревание для объекта оценки отсутствует.

Расчет стоимости величины возвратных материалов

Стоимость возвратных материалов определена согласно Строительным нормам 436-72, нормирующим примерные нормы выхода материалов от разборки ОКС при их сносе.
Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости/замещения ОКС с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема ОКС. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые ОКС.
Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:
• первый индекс шифра обозначает материал стен ОКС: 1 - каменные, 2 - деревянные,
• 3–стены смешанной конструкции;
• второй индекс шифра обозначает этажность ОКС: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3–трехэтажные;
• третий индекс шифра обозначает категорию износа ОКС: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%;
3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;
• четвертый индекс шифра определяет объем ОКС.
По данным визуального осмотра состояние существующего ОКС признано как неудовлетворительное (непригодное к эксплуатации). Заказчиком не предоставлены документы, отражающиеся описание конструктивных элементов ОКС, что затрудняет определение износа здания поэлементно. Согласно СП 13-102-2003 качественное состояние объекта недвижимости «ветхое» и «негодное» соответствует диапазону износа 61-80% и больше. В расчетах использовано среднее значение диапазона 89%.
Таким образом, шифр нормы возврата материалов был определен как 1-1-4 при строительном объеме более 1000 (наиболее близкое значение), норма выхода материалов, получаемых при сносе существующего ОКС – 1,4%.

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ
выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м^3, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Расчет стоимости методом сравнительных единиц

Расчет затрат на замещение объекта оценки с учетом износа и устареваний приведен в следующей таблице ниже.

Таблица 9.2-9 Расчет затрат на замещение объекта оценки

Наименование показателей и поправок	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**7 448 485**	**9 696 852**	**41 234 625**	**13 244 480**	**58 488 881**	**87 588 086**	**169 921 886**
Физический износ, %	-90%	-70%	-70%	-90%	-70%	-90%	-70%
Функциональное устаревание, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Внешнее устаревание, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Накопленный износ, %	**-90%**	**-70%**	**-70%**	**-90%**	**-70%**	**-90%**	**-70%**
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, износа и устареваний, руб.	**744 849**	**2 909 056**	**12 370 388**	**1 324 448**	**17 546 664**	**8 758 809**	**50 976 566**
Норма выхода материалов, получаемых от разборки здания (СН 436-72), %	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**
Стоимость возвратных материалов, руб.	**10 428**	**40 727**	**173 185**	**18 542**	**245 653**	**122 623**	**713 672**
Стоимость возвратных материалов (округленно), руб.	**10 000**	**41 000**	**173 000**	**19 000**	**246 000**	**123 000**	**714 000**

9.3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;

- цена за 1 м^2 при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду

отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

- имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

✓ Объекты подбирались с расположением в Северо-Западном направлении Московской области.

✓ Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

Было выявлено достаточное количество предложений[12] по продаже земельных участков с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства 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.

Таблица 9.3-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков для сельскохозяйственного производства

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s163.html
Контакт		+79269439313	+7 (495) 023-84-72	+7 (495) 023-84-72
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково	Солнечногорский, Ленинградское, Головково, 56 км от МКАД
Удаленность от областного центра, км	от 30 до 70/ более 70	от 30 до 70 (54 км)	от 30 до 70 (37 км)	59
Шоссе	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
Кадастровый номер		50:04:0230224:11	50:09:0010617:13	50:09:0030237:27
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

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

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	меньше 1 000	416	700,54	1513,00
Использование	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Конфигурация участка	Простая	Простая	Простая	Простая
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена предложения за 1 сотку, руб.		**6 010**	**8 000**	**8 003**
Цена продажи (предложения)		**2 500 000**	**5 604 320**	**12 108 240**

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.3-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка для сельскохозяйственного производства расположенных на удалении от 30 до 70 км от Областного центра

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	8 000	8 003
Общая площадь	сот.	меньше 1 000	416,00	700,54	1 513,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Условия рынка					
Время продажи		10.01.2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 715
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково	Солнечногорский, Ленинградское, Головково, 56 км от МКАД
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 715
Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 715
Удаленность от МКАД	км	от 30 до 70	54	37	59
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 715
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 715
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 715
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	меньше 1 000	416,00	700,54	1 513,00
Площадь земельного участка	га	меньше 10	4,16	7,01	15,13
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	10-30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	7 387
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	7 387

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Экономические характеристики					
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	7 383
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	7 387
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			0,0%	0,0%	10,0%
Коэффициент вариации		**18,78%**			
Весовой коэффициент			0,34375	0,34375	0,31250
Средневзвешенная рыночная стоимость	**руб./сот.**	**6 348**			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.3-3 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка для сельскохозяйственного производства, расположенных на удалении от 70 км от МКАД

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	8 000	8 003
Общая площадь	сот.	меньше 1 000	416,00	700,54	1 513,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Условия рынка					
Время продажи		10.01.2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 003
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 715
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково	Солнечногорский, Ленинградское, Головково, 56 км от МКАД
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 715
Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 715
Удаленность от МКАД	км	от 70 до 80 км	54	37	59
Корректировка	%		-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 571	5 573
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 571	5 573
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 571	5 573
Физические характеристики					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка	сот.	меньше 1 000	416,00	700,54	1 513,00
Площадь земельного участка	га	меньше 10	4,16	7,01	15,13
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	10-30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 571	6 130
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 571	6 130
Экономические характеристики					
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 571	6 130
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 571	6 130
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			17,0%	17,0%	27,0%
Коэффициент вариации		**18,90%**			
Весовой коэффициент			0,34232	0,34232	0,31536
Средневзвешенная рыночная стоимость	**руб./сот.**	**5 273**			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Таблица 9.3-4 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

Корректировка на торг принята в размере среднего значения диапазона для земельных участков классифицирующийся как залежь (участки не используются), корректировка принята в размере 16,1%.

Удаленность от областного центра

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

Таблица 9.3-5 Удаление от областного центра

Таблица 19

Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

Таблица 9.3-6 Расчет корректировки на удаленность для земельных участков, расположенных на удалении от 30 до 70 км

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог№3
Удаленность от МКАД, км.	от 30 до 70	от 30 до 70	от 30 до 70	от 30 до 70
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.3-7 Расчет корректировки на удаленность для земельных участков, расположенных на удалении более 70 км

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог№3
Удаленность от МКАД, км.	более 70	от 30 до 70	от 30 до 70	от 30 до 70
Корректировка		-17,00%	-17,00%	-17,00%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь

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

Таблица 9.3-8 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

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	1,35
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Таблица 9.3-9 Расчет корректировки на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог№3
Площадь земельного участка, га	меньше 10	4,16	7,01	24,00
Диапазон площади земельного участка	меньше 10	меньше 10	меньше 10	10-30
Корректировка		0,00%	0,00%	10,00%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на площадь применялась в таблице ниже.

Таблица 9.3-10 Расчет корректировки на масштаб

№ п/п	Наименование актива	Кадастровый номер	Площадь, га	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.	Корректировка на площадь, %	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.
1	Земельный участок	50:09:0000000:183306	1,08	меньше 10	6 348	0%	6 348
2	Земельный участок	50:09:0010334:724	1,08	меньше 10	6 348	0%	6 348
3	Земельный участок	50:09:0010607:9	2,24	меньше 10	6 348	0%	6 348
4	Земельный участок	50:09:0010207:35	2,28	меньше 10	6 348	0%	6 348
5	Земельный участок	50:09:0010607:16	2,40	меньше 10	6 348	0%	6 348
6	Земельный участок	50:09:0010334:276	2,42	меньше 10	6 348	0%	6 348
7	Земельный участок	50:09:0020127:24	2,57	меньше 10	6 348	0%	6 348
8	Земельный участок	50:09:0010114:94	2,83	меньше 10	6 348	0%	6 348
9	Земельный участок	50:09:0030116:85	2,84	меньше 10	6 348	0%	6 348
10	Земельный участок	50:09:0060126:1009	2,97	меньше 10	6 348	0%	6 348
11	Земельный участок	50:09:0010617:33	3,11	меньше 10	6 348	0%	6 348
12	Земельный участок	50:09:0000000:297	3,12	меньше 10	6 348	0%	6 348
13	Земельный участок	50:09:0010114:96	3,25	меньше 10	6 348	0%	6 348
14	Земельный участок	50:09:0010403:30	3,42	меньше 10	6 348	0%	6 348
15	Земельный участок	50:09:0010114:524	3,57	меньше 10	6 348	0%	6 348
16	Земельный участок	50:09:0030237:24	3,67	меньше 10	6 348	0%	6 348
17	Земельный участок	50:09:0060126:336	4,15	меньше 10	6 348	0%	6 348
18	Земельный участок	50:09:0010334:275	4,18	меньше 10	6 348	0%	6 348
19	Земельный участок	50:09:0020126:169	4,35	меньше 10	-	0%	-
20	Земельный участок	50:09:0010206:17	4,35	меньше 10	6 348	0%	6 348
21	Земельный участок	50:09:0010616:27	4,59	меньше 10	5 273	0%	5 273
22	Земельный участок	50:09:0010334:273	4,86	меньше 10	6 348	0%	6 348
23	Земельный участок	50:09:0010617:27	5,12	меньше 10	6 348	0%	6 348
24	Земельный участок	50:09:0020126:114	5,14	меньше 10	-	0%	-
25	Земельный участок	50:09:0030237:56	5,57	меньше 10	6 348	0%	6 348
26	Земельный участок	50:09:0010207:31	5,68	меньше 10	6 348	0%	6 348
27	Земельный участок	50:09:0030237:25	5,84	меньше 10	6 348	0%	6 348
28	Земельный участок	50:09:0010617:14	7,21	меньше 10	6 348	0%	6 348
29	Земельный участок	50:09:0010114:89	7,31	меньше 10	6 348	0%	6 348
30	Земельный участок	50:09:0010207:33	7,36	меньше 10	5 273	0%	5 273
31	Земельный участок	50:09:0010616:26	7,36	меньше 10	5 273	0%	5 273
32	Земельный участок	50:09:0010616:25	7,66	меньше 10	5 273	0%	5 273
33	Земельный участок	50:09:0030237:49	7,67	меньше 10	6 348	0%	6 348
34	Земельный участок	50:09:0010616:15	7,74	меньше 10	-	0%	-
35	Земельный участок	50:09:0030237:55	7,86	меньше 10	6 348	0%	6 348
36	Земельный участок	50:09:0020127:19	7,90	меньше 10	6 348	0%	6 348
37	Земельный участок	50:09:0030237:26	8,15	меньше 10	6 348	0%	6 348
38	Земельный участок	50:09:0010207:27	9,10	меньше 10	6 348	0%	6 348
39	Земельный участок	50:09:0000000:301	9,11	меньше 10	6 348	0%	6 348
40	Земельный участок	50:09:0010617:17	9,31	меньше 10	6 348	0%	6 348
41	Земельный участок	50:09:0020126:99	9,69	меньше 10	6 348	0%	6 348
42	Земельный участок	50:09:0010114:80	11,38	10-30	6 348	-9%	5 777
43	Земельный участок	50:09:0000000:187093	11,63	10-30	5 273	-9%	4 798
44	Земельный участок	50:09:0020127:33	11,69	10-30	6 348	-9%	5 777
45	Земельный участок	50:09:0000000:302	11,87	10-30	6 348	-9%	5 777
46	Земельный участок	50:09:0010114:93	11,94	10-30	6 348	-9%	5 777
47	Земельный участок	50:09:0010617:18	12,47	10-30	6 348	-9%	5 777
48	Земельный участок	50:09:0020126:112	12,89	10-30	-	0%	-
49	Земельный участок	50:09:0000000:300	14,04	10-30	6 348	-9%	5 777
50	Земельный участок	50:09:0010617:32	15,05	10-30	6 348	-9%	5 777

№ п/п	Наименование актива	Кадастровый номер	Площадь, га	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.	Корректировка на площадь, %	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.
51	Земельный участок	50:09:0030237:27	15,14	10-30	6 348	-9%	5 777
52	Земельный участок	50:09:0010207:26	16,26	10-30	5 273	-9%	4 798
53	Земельный участок	50:09:0010114:525	16,43	10-30	6 348	-9%	5 777
54	Земельный участок	50:09:0010616:21	17,59	10-30	5 273	-9%	4 798
55	Земельный участок	50:09:0020126:170	17,94	10-30	-	0%	-
56	Земельный участок	50:09:0020126:104	18,41	10-30	-	0%	-
57	Земельный участок	50:09:0030237:54	20,28	10-30	6 348	-9%	5 777
58	Земельный участок	50:09:0020127:23	20,62	10-30	6 348	-9%	5 777
59	Земельный участок	50:09:0010616:17	20,81	10-30	5 273	-9%	4 798
60	Земельный участок	50:09:0010607:10	24,80	10-30	6 348	-9%	5 777
61	Земельный участок	50:09:0010334:837	25,12	10-30	6 348	-9%	5 777
62	Земельный участок	50:09:0020127:32	25,41	10-30	6 348	-9%	5 777
63	Земельный участок	50:09:0030237:53	26,72	10-30	6 348	-9%	5 777
64	Земельный участок	50:09:0060434:45	29,00	10-30	6 348	-9%	5 777
65	Земельный участок	50:09:0010403:23	29,58	10-30	6 348	-9%	5 777
66	Земельный участок	50:09:0010114:79	34,60	30-100	6 348	-22%	4 951
67	Земельный участок	50:09:0060126:1011	42,10	30-100	6 348	-22%	4 951
68	Земельный участок	50:09:0010334:243	45,21	30-100	6 348	-22%	4 951
69	Земельный участок	50:09:0010206:7	49,53	30-100	5 273	-22%	4 113
70	Земельный участок	50:09:0000000:190412	51,63	30-100	6 348	-22%	4 951
71	Земельный участок	50:09:0010616:18	52,04	30-100	5 273	-22%	4 113
72	Земельный участок	50:09:0020126:13	56,10	30-100	-	0%	-
73	Земельный участок	50:09:0000000:251	99,05	30-100	6 348	-22%	4 951
74	Земельный участок	50:09:0020126:16	123,85	больше 100	-	0%	-

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на наличие строений (снос зданий)

Согласно данным «Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт», корректировка на снос здания имеет следующие значения:

Таблица 9.3-11 Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Итоги расчета СтатРиелт (http://statrielt.ru/) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями**, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

Поскольку расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0010334:724, 50:09:0020127:23, 50:09:0000000:190412 объекты капитального строительства - под снос, Оценщиком принято решение применить поправку на снос по среднему значению интервала 0,90 или -10%.

Таблица 9.3-12 Расчет стоимости 1 сотки с учетом ухудшающих характеристик

№	Наименование актива	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.	Корректировка на снос зданий	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.	Корректировка на наличие осушения	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.
1	Земельный участок	50:09:0000000:183306	6 348	-10%	5 713	0%	5 713
2	Земельный участок	50:09:0010334:724	6 348	-10%	5 713	0%	5 713
3	Земельный участок	50:09:0010607:9	6 348	0%	6 348	0%	6 348
4	Земельный участок	50:09:0010207:35	6 348	0%	6 348	0%	6 348

№	Наименование актива	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.	Корректировка на снос зданий	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.	Корректировка на наличие осушения	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.
5	Земельный участок	50:09:0010607:16	6 348	0%	6 348	0%	6 348
6	Земельный участок	50:09:0010334:276	6 348	0%	6 348	0%	6 348
7	Земельный участок	50:09:0020127:24	6 348	0%	6 348	0%	6 348
8	Земельный участок	50:09:0010114:94	6 348	0%	6 348	0%	6 348
9	Земельный участок	50:09:0030116:85	6 348	0%	6 348	0%	6 348
10	Земельный участок	50:09:0060126:1009	6 348	0%	6 348	0%	6 348
11	Земельный участок	50:09:0010617:33	6 348	0%	6 348	0%	6 348
12	Земельный участок	50:09:0000000:297	6 348	0%	6 348	0%	6 348
13	Земельный участок	50:09:0010114:96	6 348	0%	6 348	0%	6 348
14	Земельный участок	50:09:0010403:30	6 348	0%	6 348	0%	6 348
15	Земельный участок	50:09:0010114:524	6 348	0%	6 348	0%	6 348
16	Земельный участок	50:09:0030237:24	6 348	0%	6 348	0%	6 348
17	Земельный участок	50:09:0060126:336	6 348	0%	6 348	0%	6 348
18	Земельный участок	50:09:0010334:275	6 348	0%	6 348	0%	6 348
19	Земельный участок	50:09:0020126:169	-	0%	-	0%	-
20	Земельный участок	50:09:0010206:17	6 348	0%	6 348	0%	6 348
21	Земельный участок	50:09:0010616:27	5 273	0%	5 273	0%	5 273
22	Земельный участок	50:09:0010334:273	6 348	0%	6 348	0%	6 348
23	Земельный участок	50:09:0010617:27	6 348	0%	6 348	0%	6 348
24	Земельный участок	50:09:0020126:114	-	0%	-	0%	-
25	Земельный участок	50:09:0030237:56	6 348	0%	6 348	0%	6 348
26	Земельный участок	50:09:0010207:31	6 348	0%	6 348	0%	6 348
27	Земельный участок	50:09:0030237:25	6 348	0%	6 348	0%	6 348
28	Земельный участок	50:09:0010617:14	6 348	0%	6 348	0%	6 348
29	Земельный участок	50:09:0010114:89	6 348	0%	6 348	0%	6 348
30	Земельный участок	50:09:0010207:33	5 273	0%	5 273	0%	5 273
31	Земельный участок	50:09:0010616:26	5 273	0%	5 273	0%	5 273
32	Земельный участок	50:09:0010616:25	5 273	0%	5 273	0%	5 273
33	Земельный участок	50:09:0030237:49	6 348	0%	6 348	0%	6 348
34	Земельный участок	50:09:0010616:15	-	0%	-	0%	-
35	Земельный участок	50:09:0030237:55	6 348	0%	6 348	0%	6 348
36	Земельный участок	50:09:0020127:19	6 348	0%	6 348	0%	6 348
37	Земельный участок	50:09:0030237:26	6 348	0%	6 348	0%	6 348
38	Земельный участок	50:09:0010207:27	6 348	0%	6 348	0%	6 348
39	Земельный участок	50:09:0000000:301	6 348	0%	6 348	0%	6 348
40	Земельный участок	50:09:0010617:17	6 348	0%	6 348	0%	6 348

№	Наименование актива	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.	Корректировка на снос зданий	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.	Корректировка на наличие осушения	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.
41	Земельный участок	50:09:0020126:99	6 348	0%	6 348	0%	6 348
42	Земельный участок	50:09:0010114:80	5 777	0%	5 777	0%	5 777
43	Земельный участок	50:09:0000000:187093	4 798	0%	4 798	0%	4 798
44	Земельный участок	50:09:0020127:33	5 777	0%	5 777	0%	5 777
45	Земельный участок	50:09:0000000:302	5 777	0%	5 777	0%	5 777
46	Земельный участок	50:09:0010114:93	5 777	0%	5 777	0%	5 777
47	Земельный участок	50:09:0010617:18	5 777	0%	5 777	0%	5 777
48	Земельный участок	50:09:0020126:112	-	0%	-	0%	-
49	Земельный участок	50:09:0000000:300	5 777	0%	5 777	0%	5 777
50	Земельный участок	50:09:0010617:32	5 777	0%	5 777	0%	5 777
51	Земельный участок	50:09:0030237:27	5 777	0%	5 777	0%	5 777
52	Земельный участок	50:09:0010207:26	4 798	0%	4 798	0%	4 798
53	Земельный участок	50:09:0010114:525	5 777	0%	5 777	0%	5 777
54	Земельный участок	50:09:0010616:21	4 798	0%	4 798	0%	4 798
55	Земельный участок	50:09:0020126:170	-	0%	-	0%	-
56	Земельный участок	50:09:0020126:104	-	0%	-	0%	-
57	Земельный участок	50:09:0030237:54	5 777	0%	5 777	0%	5 777
58	Земельный участок	50:09:0020127:23	5 777	-10%	5 199	0%	5 199
59	Земельный участок	50:09:0010616:17	4 798	0%	4 798	0%	4 798
60	Земельный участок	50:09:0010607:10	5 777	0%	5 777	0%	5 777
61	Земельный участок	50:09:0010334:837	5 777	0%	5 777	0%	5 777
62	Земельный участок	50:09:0020127:32	5 777	0%	5 777	0%	5 777
63	Земельный участок	50:09:0030237:53	5 777	0%	5 777	0%	5 777
64	Земельный участок	50:09:0060434:45	5 777	0%	5 777	0%	5 777
65	Земельный участок	50:09:0010403:23	5 777	0%	5 777	0%	5 777
66	Земельный участок	50:09:0010114:79	4 951	0%	4 951	0%	4 951
67	Земельный участок	50:09:0060126:1011	4 951	0%	4 951	0%	4 951
68	Земельный участок	50:09:0010334:243	4 951	0%	4 951	0%	4 951
69	Земельный участок	50:09:0010206:7	4 113	0%	4 113	0%	4 113
70	Земельный участок	50:09:0000000:190412	4 951	-10%	4 456	0%	4 456
71	Земельный участок	50:09:0010616:18	4 113	0%	4 113	0%	4 113
72	Земельный участок	50:09:0020126:13	-	0%	-	0%	-
73	Земельный участок	50:09:0000000:251	4 951	0%	4 951	0%	4 951
74	Земельный участок	50:09:0020126:16	-	0%	-	0%	-

Источник: составлено Оценщиком

Коэффициент вариации[13]

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации Vσ – 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:

$V_\sigma = \frac{\sigma}{\bar{x}} \times 100\%$, 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 составил от 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:

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

Где:

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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.

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

Земельные участки особо охраняемых природных территорий (ООПТ)

Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:15, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:13, 50:09:0020126:16, 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:170 входят в состав особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня».

В соответствии со ст. 95 ЗК РФ: «Земли особо охраняемых природных территорий

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

2. Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

3. На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается».

Земельные участки, входящие в состав заповедника, не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое-либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным, существует только необходимость ухода за ними. Таким образом, фактически земельные участки имеют величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе. Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким образом, указание нулевого результата определения стоимости – как наиболее вероятной цены сделки – не соответствует законодательству РФ.

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости оцениваемого объекта в размере 1000 рублей за позицию, ввиду типичности округления величины стоимости.

Таблица 9.3-13 Расчет стоимости земельных участков

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (округленно), руб.
1	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:183306	5 713	614 776	615 000

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (округленно), руб.
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	5 713	615 804	616 000
3	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	6 348	1 424 682	1 425 000
4	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	6 348	1 446 519	1 447 000
5	Земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	6 348	1 524 282	1 524 000
6	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	6 348	1 534 058	1 534 000
7	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:24	6 348	1 631 626	1 632 000
8	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:94	6 348	1 798 960	1 799 000
9	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	6 348	1 799 658	1 800 000
10	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1009	6 348	1 888 467	1 888 000
11	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	6 348	1 976 005	1 976 000
12	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	6 348	1 980 830	1 981 000
13	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	6 348	2 063 037	2 063 000
14	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	6 348	2 172 666	2 173 000
15	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	6 348	2 268 394	2 268 000
16	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	6 348	2 329 081	2 329 000

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (округленно), руб.
17	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ «Лужок», дом 3	50:09:0060126:336	6 348	2 635 055	2 635 000
18	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	6 348	2 654 035	2 654 000
19	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:169	-	1 000	1 000
20	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:17	6 348	2 761 443	2 761 000
21	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:27	5 273	2 422 627	2 423 000
22	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	6 348	3 087 985	3 088 000
23	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:27	6 348	3 252 461	3 252 000
24	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:114	-	1 000	1 000
25	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:56	6 348	3 537 550	3 538 000
26	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:31	6 348	3 608 267	3 608 000
27	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	6 348	3 705 455	3 705 000
28	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:14	6 348	4 577 606	4 578 000
29	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:89	6 348	4 640 769	4 641 000
30	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:33	5 273	3 881 244	3 881 000
31	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:26	5 273	3 881 930	3 882 000
32	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:25	5 273	4 041 333	4 041 000
33	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	6 348	4 866 948	4 867 000
34	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:15	-	1 000	1 000
35	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:55	6 348	4 991 052	4 991 000
36	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:19	6 348	5 011 746	5 012 000
37	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	6 348	5 174 763	5 175 000
38	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:27	6 348	5 775 601	5 776 000

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (округленно), руб.
39	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	6 348	5 781 568	5 782 000
40	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:17	6 348	5 912 654	5 913 000
41	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:99	6 348	6 150 895	6 151 000
42	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:80	5 777	6 571 973	6 572 000
43	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:187093	4 798	5 578 155	5 578 000
44	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	5 777	6 752 620	6 753 000
45	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	5 777	6 857 126	6 857 000
46	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:93	5 777	6 896 005	6 896 000
47	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:18	5 777	7 206 692	7 207 000
48	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:112	-	1 000	1 000
49	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	5 777	8 110 850	8 111 000
50	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	5 777	8 697 158	8 697 000
51	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	5 777	8 743 663	8 744 000
52	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:26	4 798	7 801 740	7 802 000
53	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	5 777	9 491 611	9 492 000
54	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	4 798	8 440 977	8 441 000
55	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:170	-	1 000	1 000
56	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:104	-	1 000	1 000

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (округленно), руб.
57	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:54	5 777	11 713 734	11 714 000
58	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:23	5 199	10 720 078	10 720 000
59	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:17	4 798	9 986 509	9 987 000
60	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	5 777	14 327 942	14 328 000
61	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:837	5 777	14 513 268	14 513 000
62	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	5 777	14 677 104	14 677 000
63	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:53	5 777	15 437 877	15 438 000
64	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	5 777	16 753 300	16 753 000
65	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010403:23	5 777	17 086 402	17 086 000
66	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:79	4 951	17 132 638	17 133 000
67	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1011	4 951	20 842 225	20 842 000
68	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:243	4 951	22 385 105	22 385 000
69	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:7	4 113	20 372 388	20 372 000
70	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	4 456	23 006 595	23 007 000
71	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:18	4 113	21 403 682	21 404 000
72	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	-	1 000	1 000
73	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:251	4 951	49 040 843	49 041 000
74	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО» Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	-	1 000	1 000
	Итого:				**509 978 092**	**509 982 000**

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Для зданий был выявлен единственный возможный подход к оценке, так как здания находятся в аварийном состоянии и частично разрушены, поэтому на основании вышесказанного и в соответствии со п. 19 ФСО-1 для оценки рыночной объектов оценки будет использован затратный подход, данному подходу так же, присвоен весовой коэффициент, равный 1,00.

Ввиду того, что расчет стоимости произведен с применением только одного подхода или сравнительного (для земельных участков) или затратного (для зданий), согласование не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	50:09:0010303:425	10 000	Не применялся	Не применялся
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	50:09:0010334:482	41 000	Не применялся	Не применялся
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	50:09:0010334:480	173 000	Не применялся	Не применялся
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	50:09:0010334:479	19 000	Не применялся	Не применялся
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	50:09:0010334:478	246 000	Не применялся	Не применялся
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	50:09:0010334:488	123 000	Не применялся	Не применялся
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	50:09:0010303:364	714 000	Не применялся	Не применялся
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Не применялся	615 000	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	Земельный участок	50:09:0010334:724	Не применялся	616 000	Не применялся
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010607:9	Не применялся	1 425 000	Не применялся
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010207:35	Не применялся	1 447 000	Не применялся
12.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	Земельный участок	50:09:0010607:16	Не применялся	1 524 000	Не применялся
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010334:276	Не применялся	1 534 000	Не применялся
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020127:24	Не применялся	1 632 000	Не применялся
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:94	Не применялся	1 799 000	Не применялся
16.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030116:85	Не применялся	1 800 000	Не применялся
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Земельный участок	50:09:0060126:1009	Не применялся	1 888 000	Не применялся
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010617:33	Не применялся	1 976 000	Не применялся
19.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0000000:297	Не применялся	1 981 000	Не применялся
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010114:96	Не применялся	2 063 000	Не применялся
21.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010403:30	Не применялся	2 173 000	Не применялся
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:524	Не применялся	2 268 000	Не применялся
23.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:24	Не применялся	2 329 000	Не применялся
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ «Лужок», дом 3	Земельный участок	50:09:0060126:336	Не применялся	2 635 000	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010334:275	Не применялся	2 654 000	Не применялся
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:169	Не применялся	1 000	Не применялся
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010206:17	Не применялся	2 761 000	Не применялся
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:27	Не применялся	2 423 000	Не применялся
29.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010334:273	Не применялся	3 088 000	Не применялся
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010617:27	Не применялся	3 252 000	Не применялся
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:114	Не применялся	1 000	Не применялся
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0030237:56	Не применялся	3 538 000	Не применялся
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010207:31	Не применялся	3 608 000	Не применялся
34.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:25	Не применялся	3 705 000	Не применялся
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010617:14	Не применялся	4 578 000	Не применялся
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:89	Не применялся	4 641 000	Не применялся
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010207:33	Не применялся	3 881 000	Не применялся
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:26	Не применялся	3 882 000	Не применялся
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:25	Не применялся	4 041 000	Не применялся
40.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:49	Не применялся	4 867 000	Не применялся
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:15	Не применялся	1 000	Не применялся
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0030237:55	Не применялся	4 991 000	Не применялся
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020127:19	Не применялся	5 012 000	Не применялся
44.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:26	Не применялся	5 175 000	Не применялся
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010207:27	Не применялся	5 776 000	Не применялся
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:301	Не применялся	5 782 000	Не применялся
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010617:17	Не применялся	5 913 000	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:99	Не применялся	6 151 000	Не применялся
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:80	Не применялся	6 572 000	Не применялся
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Не применялся	5 578 000	Не применялся
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0020127:33	Не применялся	6 753 000	Не применялся
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:302	Не применялся	6 857 000	Не применялся
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:93	Не применялся	6 896 000	Не применялся
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010617:18	Не применялся	7 207 000	Не применялся
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:112	Не применялся	1 000	Не применялся
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:300	Не применялся	8 111 000	Не применялся
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010617:32	Не применялся	8 697 000	Не применялся
58.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:27	Не применялся	8 744 000	Не применялся
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010207:26	Не применялся	7 802 000	Не применялся
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:525	Не применялся	9 492 000	Не применялся
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010616:21	Не применялся	8 441 000	Не применялся
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:170	Не применялся	1 000	Не применялся
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020126:104	Не применялся	1 000	Не применялся
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0030237:54	Не применялся	11 714 000	Не применялся
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0020127:23	Не применялся	10 720 000	Не применялся
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:17	Не применялся	9 987 000	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010607:10	Не применялся	14 328 000	Не применялся
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010334:837	Не применялся	14 513 000	Не применялся
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0020127:32	Не применялся	14 677 000	Не применялся
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0030237:53	Не применялся	15 438 000	Не применялся
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Земельный участок	50:09:0060434:45	Не применялся	16 753 000	Не применялся
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010403:23	Не применялся	17 086 000	Не применялся
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010114:79	Не применялся	17 133 000	Не применялся
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Земельный участок	50:09:0060126:1011	Не применялся	20 842 000	Не применялся
75.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010334:243	Не применялся	22 385 000	Не применялся
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010206:7	Не применялся	20 372 000	Не применялся
77.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	Земельный участок	50:09:0000000:190412	Не применялся	23 007 000	Не применялся
78.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0010616:18	Не применялся	21 404 000	Не применялся
79.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земельный участок	50:09:0020126:13	Не применялся	1 000	Не применялся
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Земельный участок	50:09:0000000:251	Не применялся	49 041 000	Не применялся
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО» Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земельный участок	50:09:0020126:16	Не применялся	1 000	Не применялся
	Итого			**1 326 000**	**509 982 000**	**-**

10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений, по состоянию на дату оценки составляет:

511 308 000 (Пятьсот одиннадцать миллионов триста восемь тысяч) рублей[14], в том числе:

14 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. НДС для

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Здания и сооружения				
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:425	447,60	10 000
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:482	578,70	41 000
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:480	727,60	173 000
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:479	1 136,10	19 000
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:478	3 309,30	246 000
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	123 000
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	714 000
Земельные участки				
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:183306	10 761	615 000
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	616 000
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	1 425 000
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	1 447 000
12.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	1 524 000
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	1 534 000
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:24	25 703	1 632 000
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:94	28 339	1 799 000
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 800 000
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1009	29 749	1 888 000
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 976 000
19.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 981 000
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	2 063 000
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	2 173 000
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	35 734	2 268 000
23.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	2 329 000
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ «Лужок», дом 3	50:09:0060126:336	41 510	2 635 000
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	2 654 000
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:169	43 481	1 000
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:17	43 501	2 761 000
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:27	45 944	2 423 000
29.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	3 088 000
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:27	51 236	3 252 000
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:114	51 392	1 000
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:56	55 727	3 538 000
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:31	56 841	3 608 000
34.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	3 705 000
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:14	72 111	4 578 000
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:89	73 106	4 641 000
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:33	73 606	3 881 000
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:26	73 619	3 882 000
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:25	76 642	4 041 000
40.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	4 867 000
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:15	77 359	1 000
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:55	78 624	4 991 000
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:19	78 950	5 012 000
44.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	5 175 000
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:27	90 983	5 776 000
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	5 782 000
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:17	93 142	5 913 000

строений 20%

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:99	96 895	6 151 000
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:80	113 761	6 572 000
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:187093	116 260	5 578 000
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	6 753 000
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	6 857 000
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:93	119 370	6 896 000
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:18	124 748	7 207 000
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:112	128 885	1 000
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	8 111 000
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	8 697 000
58.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	8 744 000
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:26	162 604	7 802 000
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	9 492 000
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	8 441 000
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:170	179 442	1 000
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:104	184 077	1 000
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:54	202 765	11 714 000
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:23	206 195	10 720 000
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:17	208 139	9 987 000
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	14 328 000
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:837	251 225	14 513 000
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	14 677 000
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:53	267 230	15 438 000
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	16 753 000
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010403:23	295 766	17 086 000
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:79	346 044	17 133 000
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1011	420 970	20 842 000
75.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:243	452 133	22 385 000
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:7	495 317	20 372 000
77.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	516 306	23 007 000
78.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:18	520 391	21 404 000
79.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	560 956	1 000
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:251	990 524	49 041 000
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО» Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	1 238 469	1 000
	Итого			**511 308 000**

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.[15] на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10.1-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

[15] https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

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:

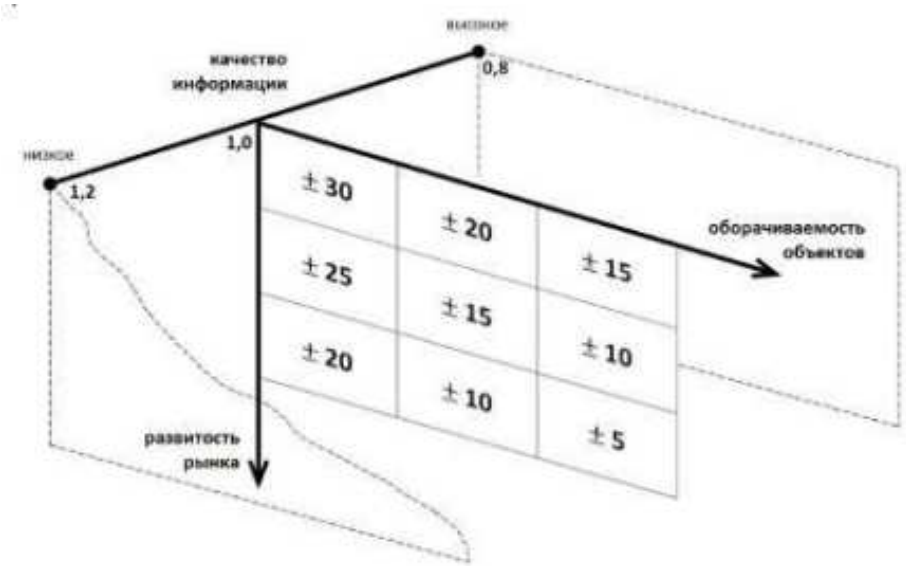
$$i = i1,2 * k3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

i 1,2 – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k3 – 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:



Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – низкую. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 30%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,0.

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

Таблица 10.1-2 Возможные границы интервала

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Нижняя граница интервала, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Здания и сооружения						
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:425	447,60	6 400	10 000	13 600
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:482	578,70	26 240	41 000	55 760
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:480	727,60	110 720	173 000	235 280
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:479	1 136,10	12 160	19 000	25 840
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:478	3 309,30	157 440	246 000	334 560

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Нижняя граница интервала, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	78 720	123 000	167 280
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	456 960	714 000	971 040
Земельные участки						
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:183306	10 761	393 600	615 000	836 400
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	394 240	616 000	837 760
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	912 000	1 425 000	1 938 000
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	926 080	1 447 000	1 967 920
12.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	975 360	1 524 000	2 072 640
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	981 760	1 534 000	2 086 240
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:24	25 703	1 044 480	1 632 000	2 219 520
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:94	28 339	1 151 360	1 799 000	2 446 640
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 152 000	1 800 000	2 448 000
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1009	29 749	1 208 320	1 888 000	2 567 680
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 264 640	1 976 000	2 687 360
19.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 267 840	1 981 000	2 694 160
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	1 320 320	2 063 000	2 805 680
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	1 390 720	2 173 000	2 955 280
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	35 734	1 451 520	2 268 000	3 084 480
23.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	1 490 560	2 329 000	3 167 440
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ «Лужок», дом 3	50:09:0060126:336	41 510	1 686 400	2 635 000	3 583 600
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	1 698 560	2 654 000	3 609 440

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Нижняя граница интервала, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:169	43 481	640	1 000	1 360
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:17	43 501	1 767 040	2 761 000	3 754 960
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:27	45 944	1 550 720	2 423 000	3 295 280
29.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	1 976 320	3 088 000	4 199 680
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:27	51 236	2 081 280	3 252 000	4 422 720
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:114	51 392	640	1 000	1 360
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:56	55 727	2 264 320	3 538 000	4 811 680
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:31	56 841	2 309 120	3 608 000	4 906 880
34.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	2 371 200	3 705 000	5 038 800
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:14	72 111	2 929 920	4 578 000	6 226 080
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:89	73 106	2 970 240	4 641 000	6 311 760
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:33	73 606	2 483 840	3 881 000	5 278 160
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:26	73 619	2 484 480	3 882 000	5 279 520
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:25	76 642	2 586 240	4 041 000	5 495 760
40.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	3 114 880	4 867 000	6 619 120
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:15	77 359	640	1 000	1 360
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:55	78 624	3 194 240	4 991 000	6 787 760
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:19	78 950	3 207 680	5 012 000	6 816 320
44.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	3 312 000	5 175 000	7 038 000
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:27	90 983	3 696 640	5 776 000	7 855 360
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	3 700 480	5 782 000	7 863 520
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:17	93 142	3 784 320	5 913 000	8 041 680
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:99	96 895	3 936 640	6 151 000	8 365 360
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:80	113 761	4 206 080	6 572 000	8 937 920
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:187093	116 260	3 569 920	5 578 000	7 586 080

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Нижняя граница интервала, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	4 321 920	6 753 000	9 184 080
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	4 388 480	6 857 000	9 325 520
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:93	119 370	4 413 440	6 896 000	9 378 560
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:18	124 748	4 612 480	7 207 000	9 801 520
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:112	128 885	640	1 000	1 360
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	5 191 040	8 111 000	11 030 960
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	5 566 080	8 697 000	11 827 920
58.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	5 596 160	8 744 000	11 891 840
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:26	162 604	4 993 280	7 802 000	10 610 720
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	6 074 880	9 492 000	12 909 120
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	5 402 240	8 441 000	11 479 760
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:170	179 442	640	1 000	1 360
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:104	184 077	640	1 000	1 360
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:54	202 765	7 496 960	11 714 000	15 931 040
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:23	206 195	6 860 800	10 720 000	14 579 200
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:17	208 139	6 391 680	9 987 000	13 582 320
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	9 169 920	14 328 000	19 486 080
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:837	251 225	9 288 320	14 513 000	19 737 680
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	9 393 280	14 677 000	19 960 720
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:53	267 230	9 880 320	15 438 000	20 995 680
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	10 721 920	16 753 000	22 784 080

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Нижняя граница интервала, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010403:23	295 766	10 935 040	17 086 000	23 236 960
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:79	346 044	10 965 120	17 133 000	23 300 880
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1011	420 970	13 338 880	20 842 000	28 345 120
75.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:243	452 133	14 326 400	22 385 000	30 443 600
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:7	495 317	13 038 080	20 372 000	27 705 920
77.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	516 306	14 724 480	23 007 000	31 289 520
78.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:18	520 391	13 698 560	21 404 000	29 109 440
79.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	560 956	640	1 000	1 360
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:251	990 524	31 386 240	49 041 000	66 695 760
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО» Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	1 238 469	640	1 000	1 360
82.	**Итого**			**327 237 120**	**511 308 000**	**695 378 880**

Источник: расчет Оценщика

Оценщик, Домарева К.О.

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

1. Правовая информация

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;

3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;

5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.

6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития 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.Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. Методическая информация

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.

2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.

3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.

4. «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2020 год. Под редакцией Лейфера Л.А.

5. Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт»

6. 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

Оценщик:

Домарева Ксения Олеговна

паспорт: серия 0711 № 625753, выдан 29.06.2012 г. ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ДЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ

Код подразделения: 260-019

включен в реестр СРО «СФСО»: 01.06.2018, регистрационный № 538

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи

Выдано «10» июня 2019г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011275-1 « 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Домаревой Ксении Олеговне

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

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 24 » апреля 20 21 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

260000707

Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер
111

Город
Ставрополь

«24» мая 2013 г.

Настоящий диплом выдан

Домаревой

Ксении Олеговне

в том, что он(а) окончил(а)

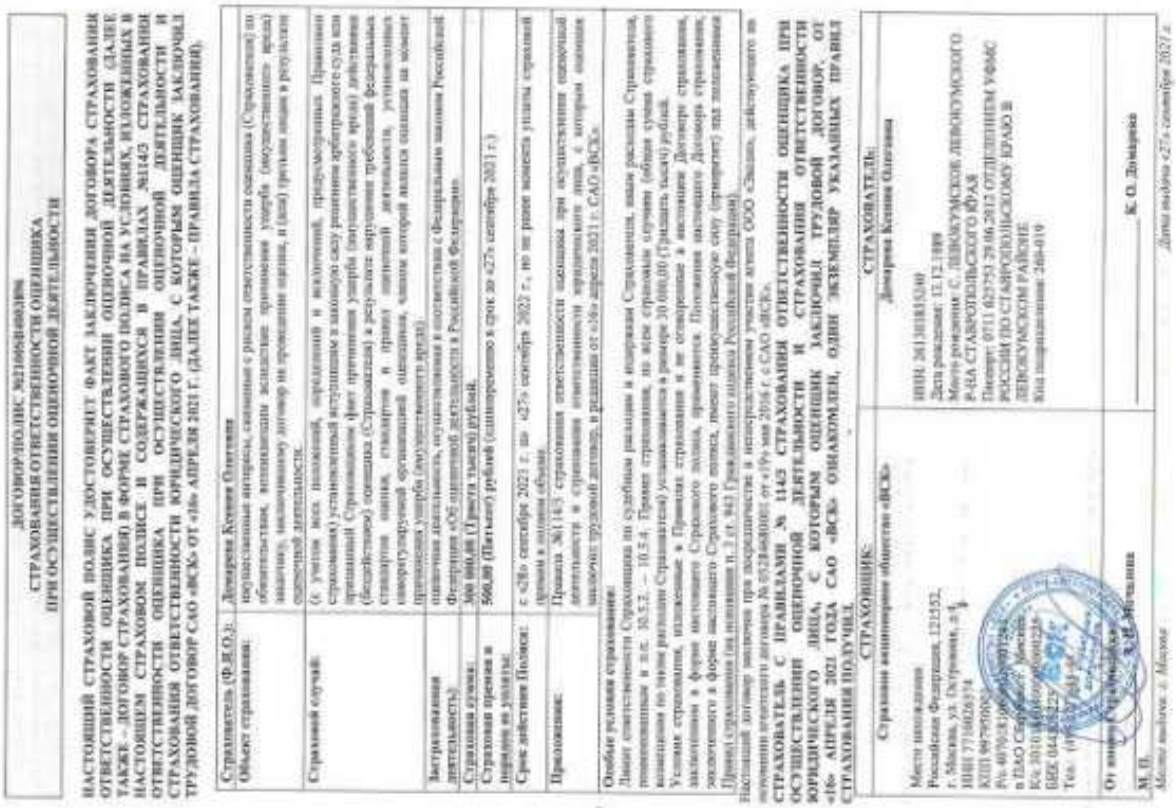
с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте дополнительного профессионального образования
Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего профессионального образования
«Ставропольский государственный аграрный университет»
по программе «Оценка собственности»
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Решением от
06 мая 2013 года
аттестационной комиссии
удостоверяет право (соответствие квалификации)
Домаревой Ксении Олеговны

на ведение профессиональной деятельности в сфере
«Оценка собственности»
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

М.П.



ДОГОВОР (ПОЛИС № 2216958100239)
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1145 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СПАО «ВСК» ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Домарева Ксения Олеговна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действием (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия в порядке на условиях:	500,00 (Пятьсот) рублей (оплачивается в срок до «27» сентября 2021 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2021 г. по «27» сентября 2022 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложение:	Правила №1145 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, понесенным в т.ч. п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователю) устанавливается в размере 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не отмененные Договором страхования, заключенным в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, оформленного в форме настоящего Страхового полиса, имеют приоритетную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (за исключением п. 2 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).
Настоящий договор заключен при посредничестве в непосредственном участии агента ООО «Эшелон», действующего на основании агентского договора № 0328460001 от «19» мая 2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1145 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страхование компаний «Общество «ВСК»
Место нахождения
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Оструженова, д. 4
ИНН 7710026574
КПП 997750001
Р/с 40702810300020007284
в ПАО Сбербанк г. Москва
К/с 30101810400000000225
БИК 044525225
Тел. (495) 960-55-55

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Домарева Ксения Олеговна
ИНН 261801853140
Дата рождения: 12.12.1989
Место рождения: С. ПЯТИГОРСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
Паспорт: 0711 627953 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ДЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ
Код подразделения: 260-019

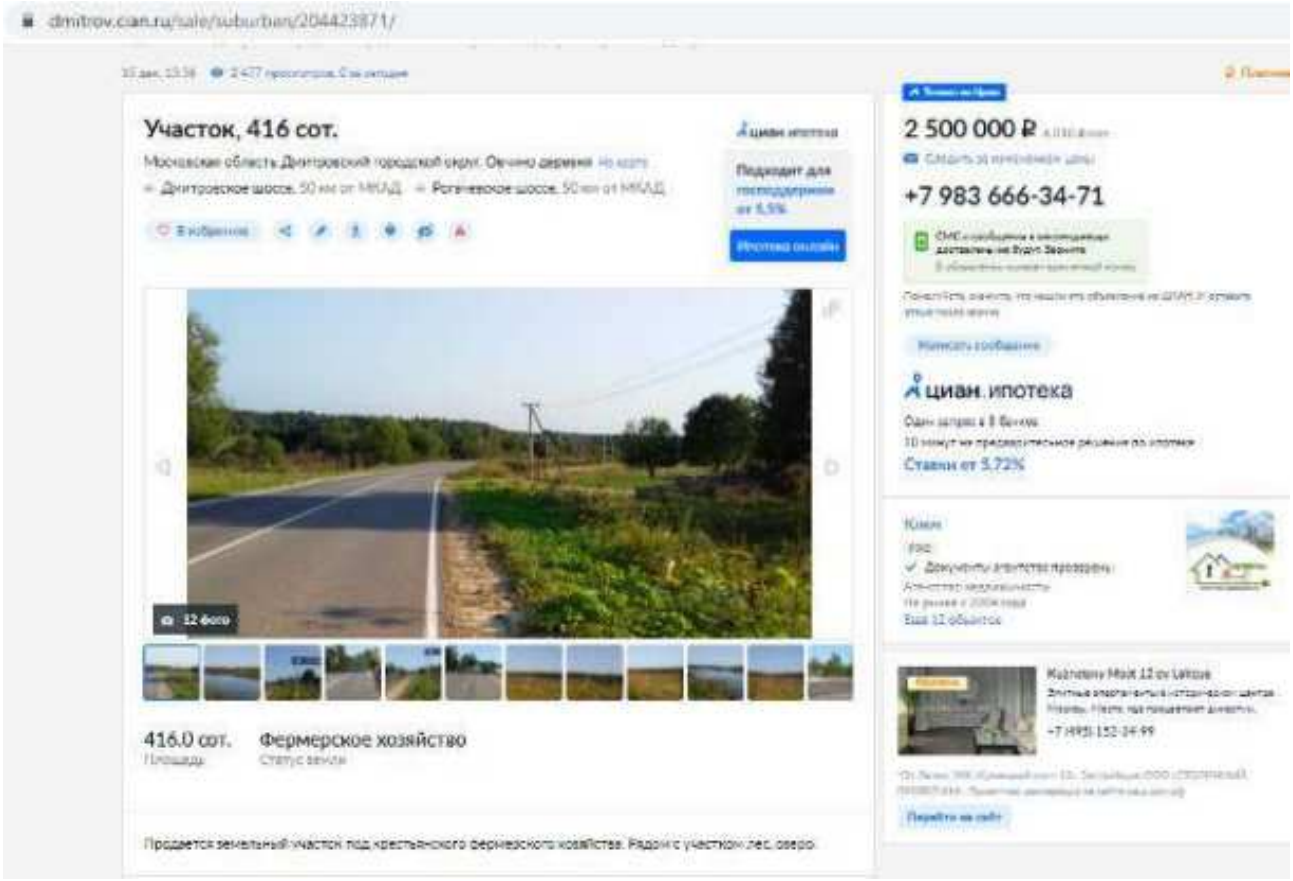
От имени Страховщика
К. О. Домарева
М. П.
Дата выдачи «27» сентября 2021 г.
Место выдачи: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ[16]

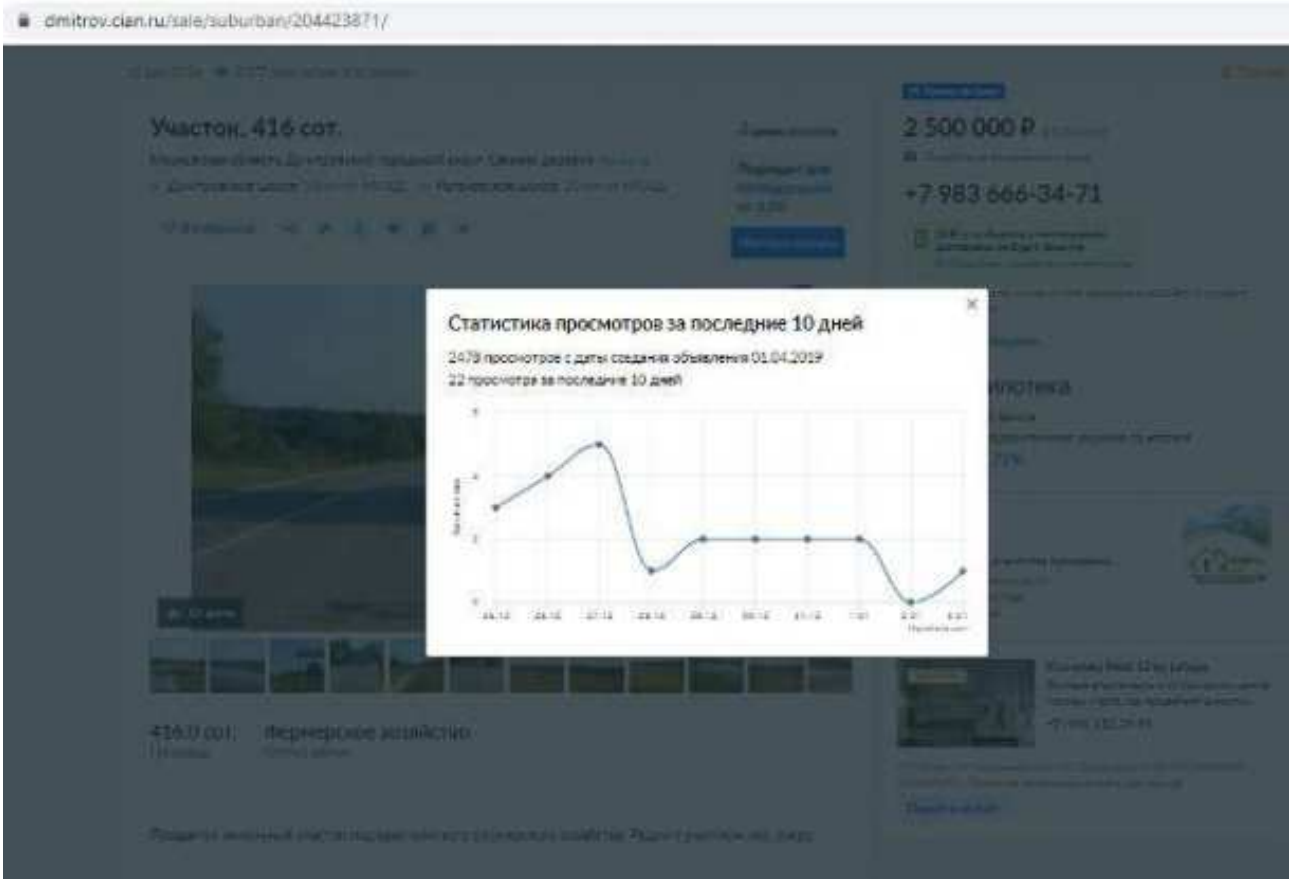
Скрины объектов аналогов подобранны для земельных участков сельскохозяйственного назначения

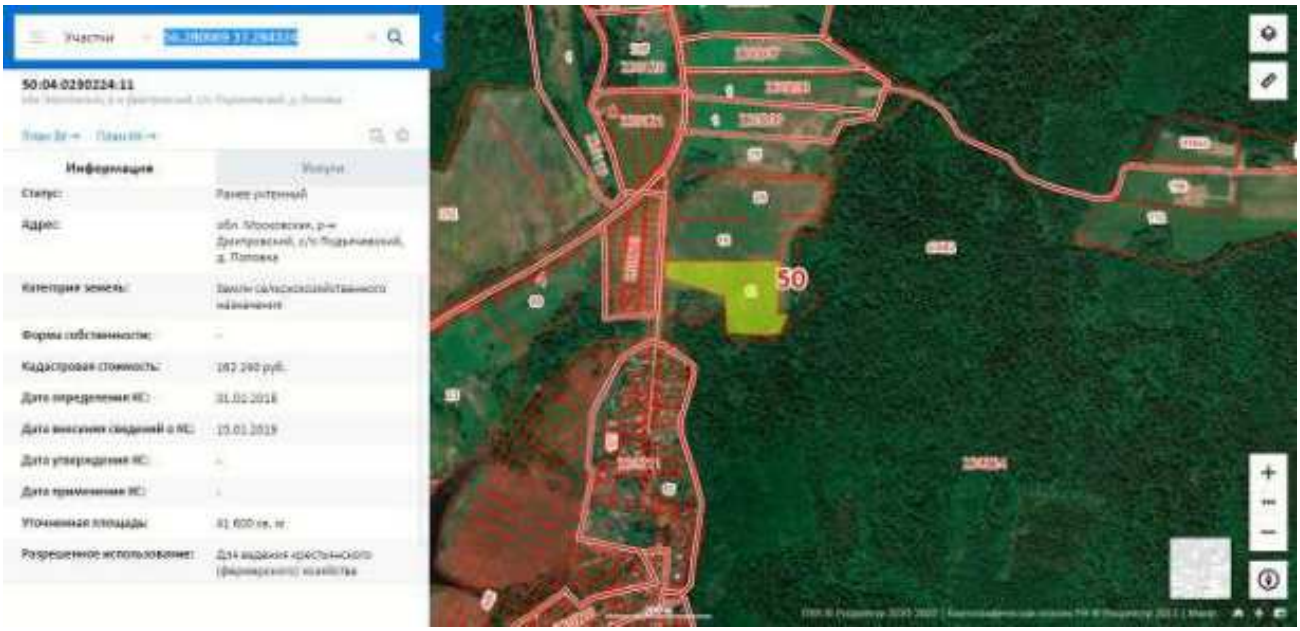
Объект аналог №1

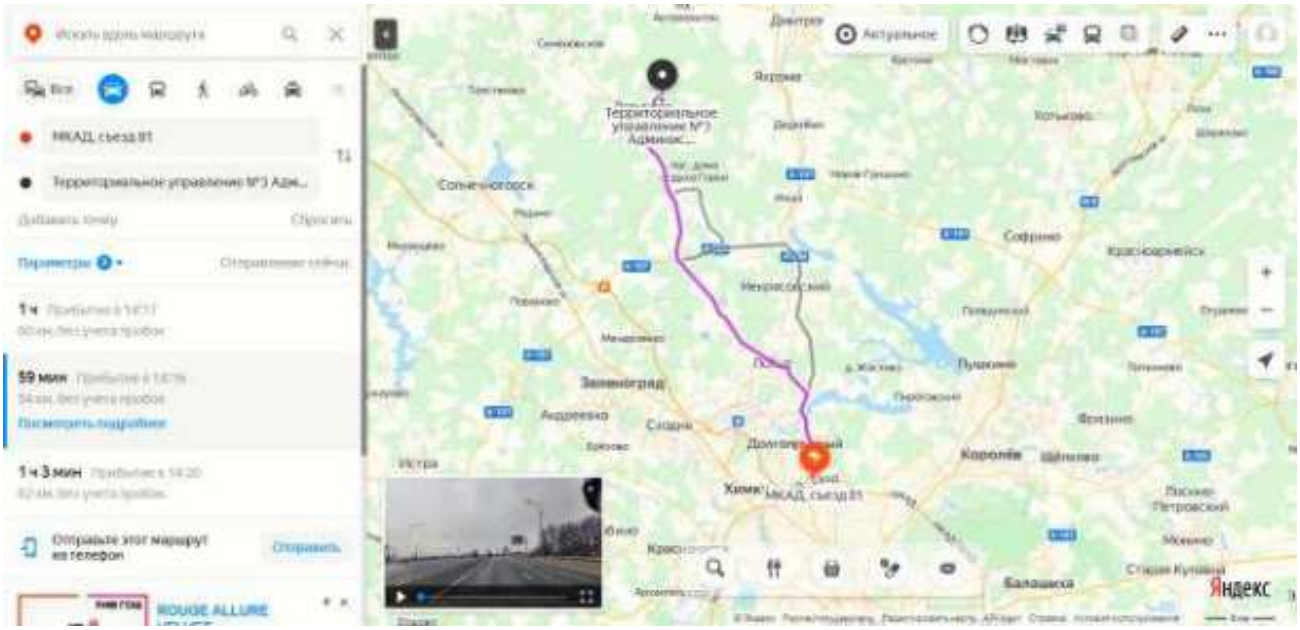
https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871



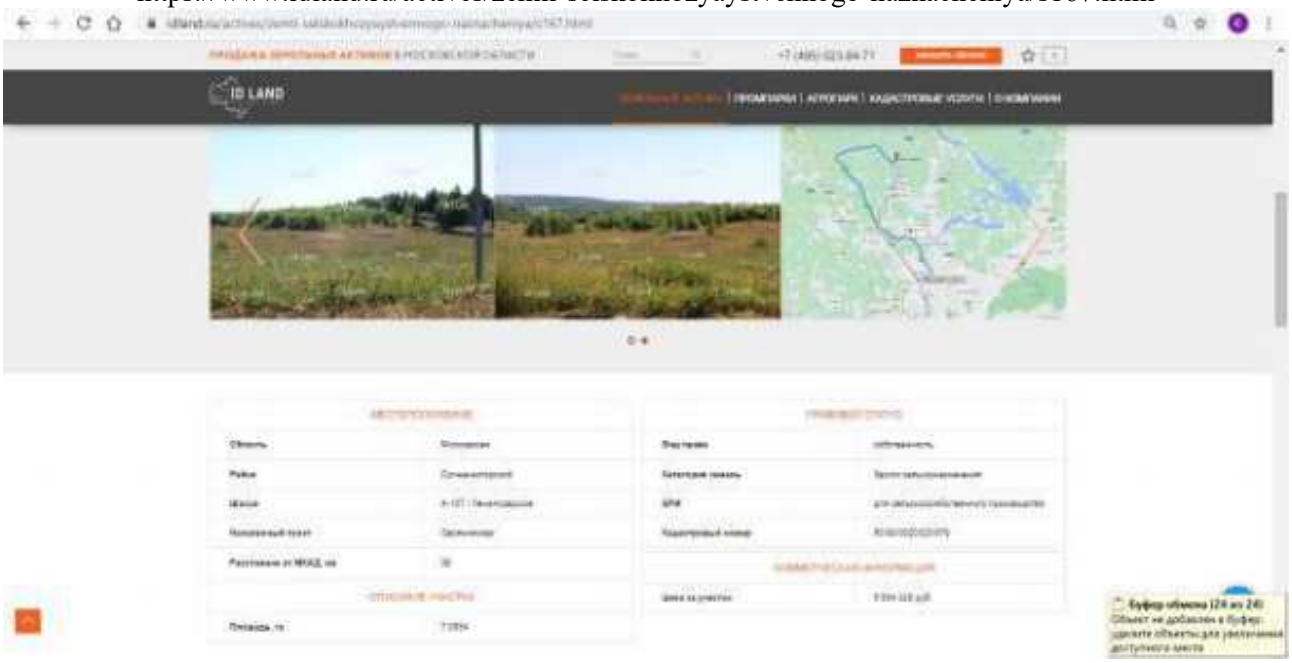
[16] На момент проведения оценки все предложения действительны.

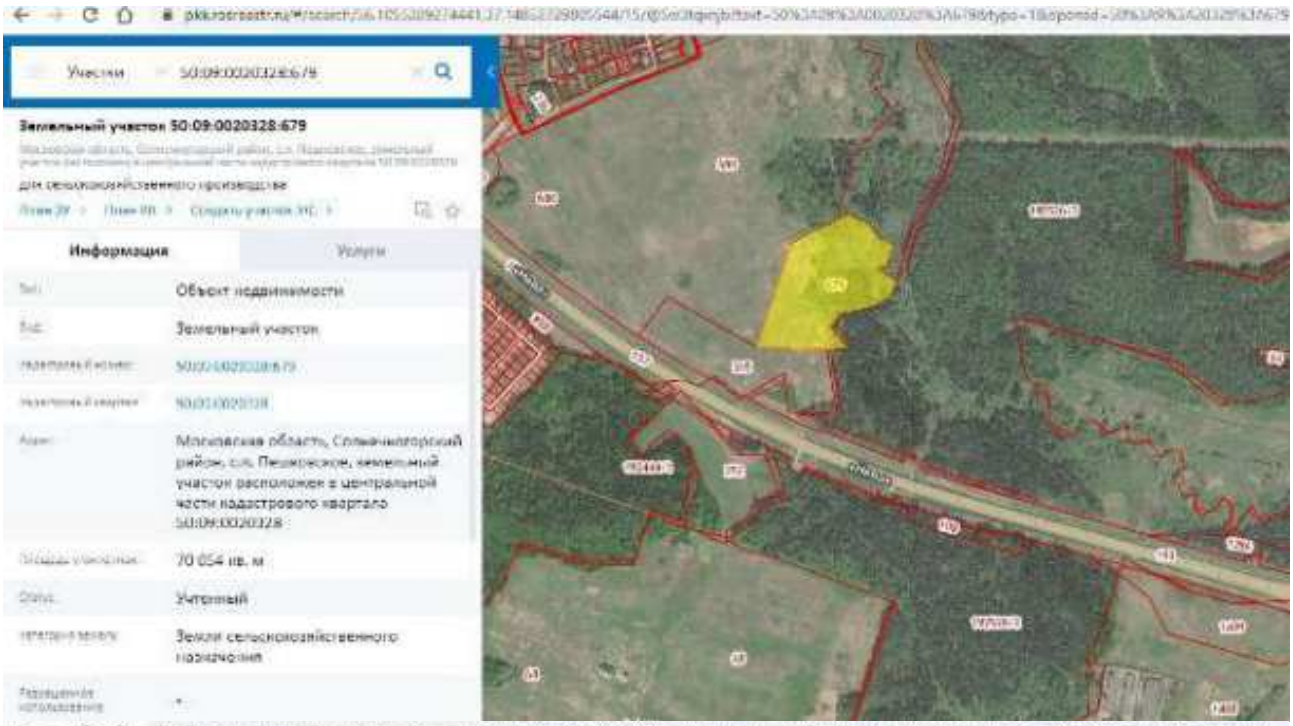

dmitrov.cian.ru/sale/suburban/204423871/
Участок, 416 сот.
2 500 000 ₽
+7 983 666-34-71
Статистика просмотров за последние 10 дней
2479 просмотров с даты создания объявления 01.04.2019
22 просмотра за последние 10 дней
416,0 сот.
Фермерское хозяйство

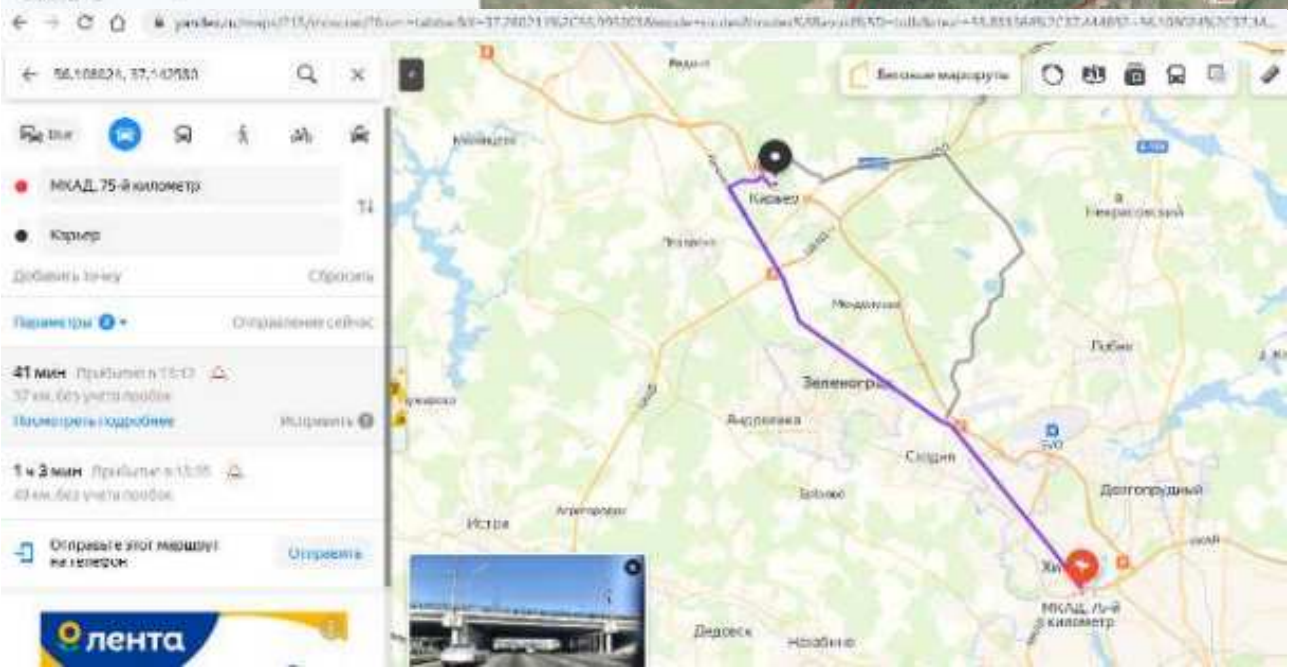

50:04:0290224:11
Информация
Статус:
Адрес:
Категория земель:
Кадастровая стоимость:
Дата определения КС:
Дата внесения сведений о КС:
Дата утверждения КС:
Дата применения КС:
Уточненная площадь:
Разрешенное использование:
50



Объект аналог №2
https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html

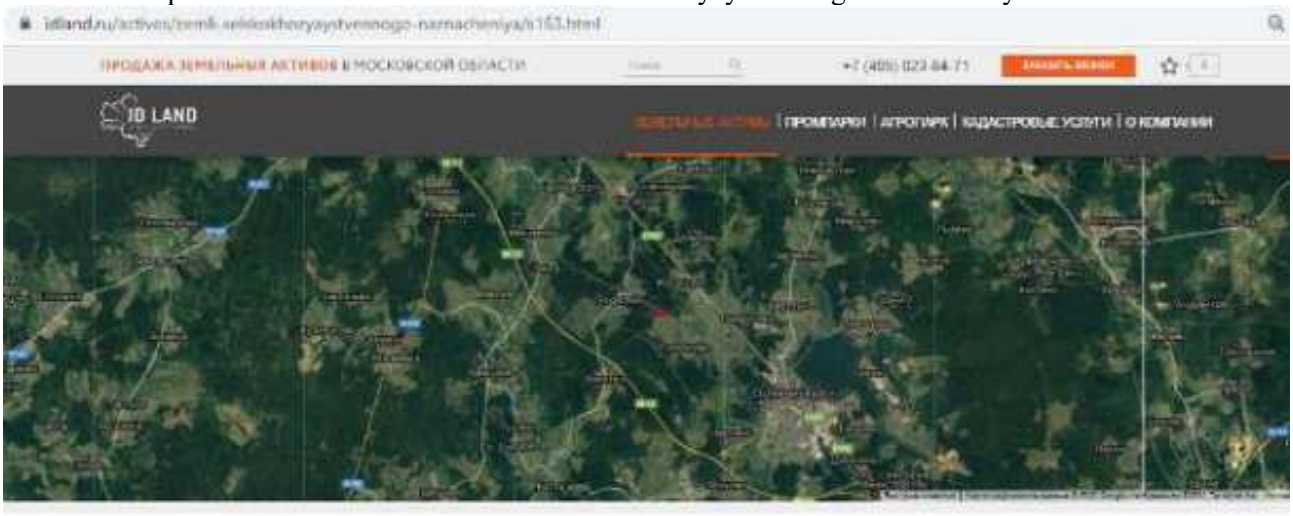


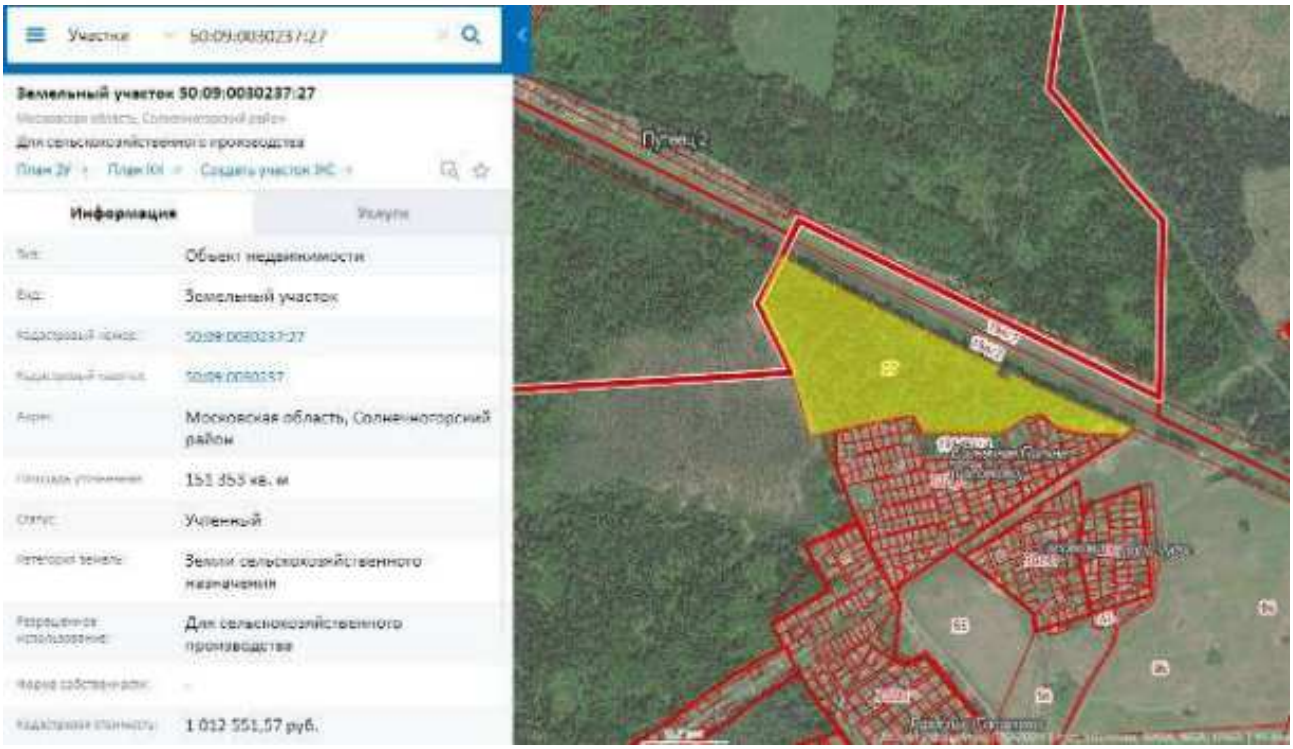

Участки
Земельный участок 50:09:0020328:679
Информация
Услуги
Объект недвижимости
Земельный участок
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0020328
70 054 кв. м
Учтенный
Земли сельскохозяйственного назначения

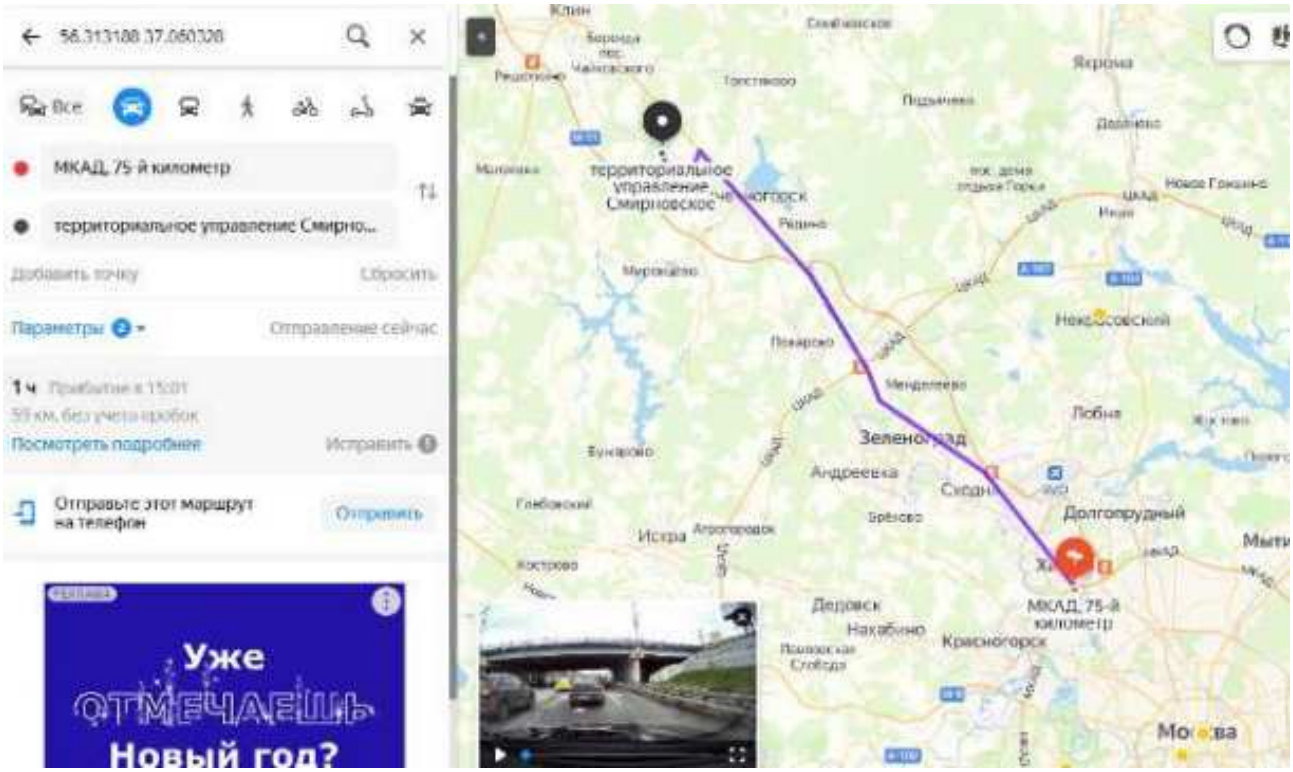

МКАД, 75-й километр
Кармер
Добавить точку
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
41 мин
Посмотреть подробнее
Исправить
1 ч 3 мин
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
лента
Кармер
Зеленоград
Андреевка
Сходня
Долгопрудный
Истра
Дедовск
Новобино
Некрасовский
Лобня
МКАД, 75-й километр

Объект аналог №3

https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s163.html







Скрины объектов аналогов подобранны для строений

Источник информации: «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (в уровне цен на 01.01.2016 года).

КАРТОФЕЛЕХРАНИЛИЩА

КАРТОФЕЛЕХРАНИЛИЩА — КС-8

ОПИСАНИЕ:

Заглубленные

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / бутовые
КРОВЛЯ — Три слоя рулонная
ПРОЕМЫ — Деревянные
ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные и глинобитные
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Расшивка швов / внутренняя штукатурка / известковая побелка

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.03.012.0053	*1500			руб. на 1 м³	6 349
ruA3.03.012.0054	*2000			руб. на 1 м³	6 045
ruA3.03.012.0055	*5000			руб. на 1 м³	4 543

ruA3.03.012.0053	634,88 10,00%		1904,65 30,00%	191,14 3,01%	1587,20 25,00%	317,44 5,00%		191,14 3,01%	317,44 5,00%	126,25 1,99%	761,37 11,99%					317,44 5,00%	6348,80 100,00%
ruA3.03.012.0054	665,59 11,01%		1812,48 29,98%	119,85 1,98%	1751,04 28,97%	303,77 5,03%		303,77 5,03%	180,89 2,99%	119,45 1,98%	484,68 8,02%					303,77 5,03%	6044,88 100,00%
ruA3.03.012.0055	361,88 7,96%		1361,01 29,98%	92,15 2,03%	1181,01 26,00%	228,68 5,03%		136,53 3,01%	180,89 3,98%	92,15 2,03%	634,88 13,97%					273,06 6,01%	4543,38 100,00%

КОРОВНИКИ ЧЕТЫРЕХРЯДНЫЕ С МОЛОЧНЫМ БЛОКОМ — Этажность: 1 — КС-2

ОПИСАНИЕ:

Здания без чердачного помещения (покрытие совмещенное)

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Совмещенное деревянное
КРОВЛЯ — Асбестоцементные листы
ПОЛЫ — Бетонные, дощатые и керамические

ПРОЧИЕ — Кормушки бетонные со стойловыми металлическими ограждениями
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Центральное отопление, вентиляция
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.01.007.0008	7500			руб. на 1 м³	3 879

ruA3.01.007.0008	350,53 9,04%		810,06 13,79%	202,21 5,21%	542,64 13,99%	110,09 2,99%		350,53 9,04%	424,68 10,95%	77,51 2,00%	273,00 7,04%		74,15 1,91%	406,43 10,48%	259,52 6,69%		3879,38 100,00%

КОМБИКОРМОВЫЙ ЦЕХ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ 200 Т/СУТКИ СКЛАД СЫРЬЯ, МЕЛА, СОЛИ И ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ В ТАРЕ — КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные

КРОВЛЯ — Два слоя рулонная
ПОЛЫ — Асфальтовые
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.03.013.0089				руб. на 1 м³	2 731

ruA3.03.013.0089	252,35 9,24%	791,11 28,97%	844,70 30,94%			137,47 5,03%		83,80 3,04%	191,94 7,03%		217,88 7,98%	403,82 14,79%			83,80 3,04%		2731,36 100,00%

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "30" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП193-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Проспект", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счете депо владельца инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 81 518 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0050237:26

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-276

Регистратор Киселев О. М.

М.П.

50-АЕ№ 197420

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП199-ОИН

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытый ИПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счете депо владельца инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок (300/1), 1 - земельный, общая площадь 578,70кв.м, инв.№ 12815, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Толстяково, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:01568:002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/090/2013-948

Регистратор Чуркин Ю. М.

50-АЕ№ 196999

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АЖ № 577041 , дата выдачи 06.10.2004

"16" декабря 2009 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приема-передачи имущества от 01.12.2003г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АГРО-ЦЕНТР", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006919382, выдан 23.12.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г.Москве, ОКПО 72082883, ИНН 7724501533, ОГРН 1037789075761; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, шоссе Каширское, д.5 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 290000 кв. м, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д.Большино

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060434:45

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/09-56/2004-77

Регистратор Лагвагин Н. В.

50-ИЛЖ 489907

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"07" июня 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОНИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Коровник Толстяково, общая площадь 3309,30кв.м, инв.№ 12807, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Толстяково

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03608:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-956

Регистратор Чурюков Ю. М.

М.П.

50-АЕN 196733

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕ№ 196734

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕ№ 196999

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОНИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Ренгный ИПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Железоарсклад, 1 - этажный, общая площадь 447,60кв.м, инв.№ 12859, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, пос.Смирновка

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03:170:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Регистратор

Чуриков Ю. М.

50-ДЕН 197000

Данные о нежилых зданиях и сооружениях предоставленны заказчиком

Таблица 3. Сведения об объекте оценки (нежилые здания и сооружения).

№ п/п	Наименование	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь по наружному обмеру, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Наиболее эффективное использование
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное								
1	Коровник-Муравьево	5 142,40	5 708,0	20 203	1	1967 (1985)	кирпич, панель	снос
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка								
2	Железоарсклад	447,60	451,5	2 425	1	1999	-	снос
3	Кормоцех	6 822,50	7 111,0	42 872	1	1976	кирпич	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"								
4	Зерносклад (500 тн)	578,70	631,0	3 157	1	1975	кирпич	производственно-складские площади, требуется текущий ремонт
5	Картофелехранилище Толстяково	727,60	826,6	5 867	1	1974	железобетонные	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
6	Коровник Толстяково	3 309,30	3 677,0	13 491	1	1973	кирпич, ж/б панели	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
7	МТФ (3-й двор)	1 136,10	1 183,0	4 312	1	1988	панель, кирпич	снос

Источник информации: 1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Данные, предоставленные Заказчиком

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела Д	Всего листов раздела Д: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
04.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:09:0060126:1009**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Комаров Д. В.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

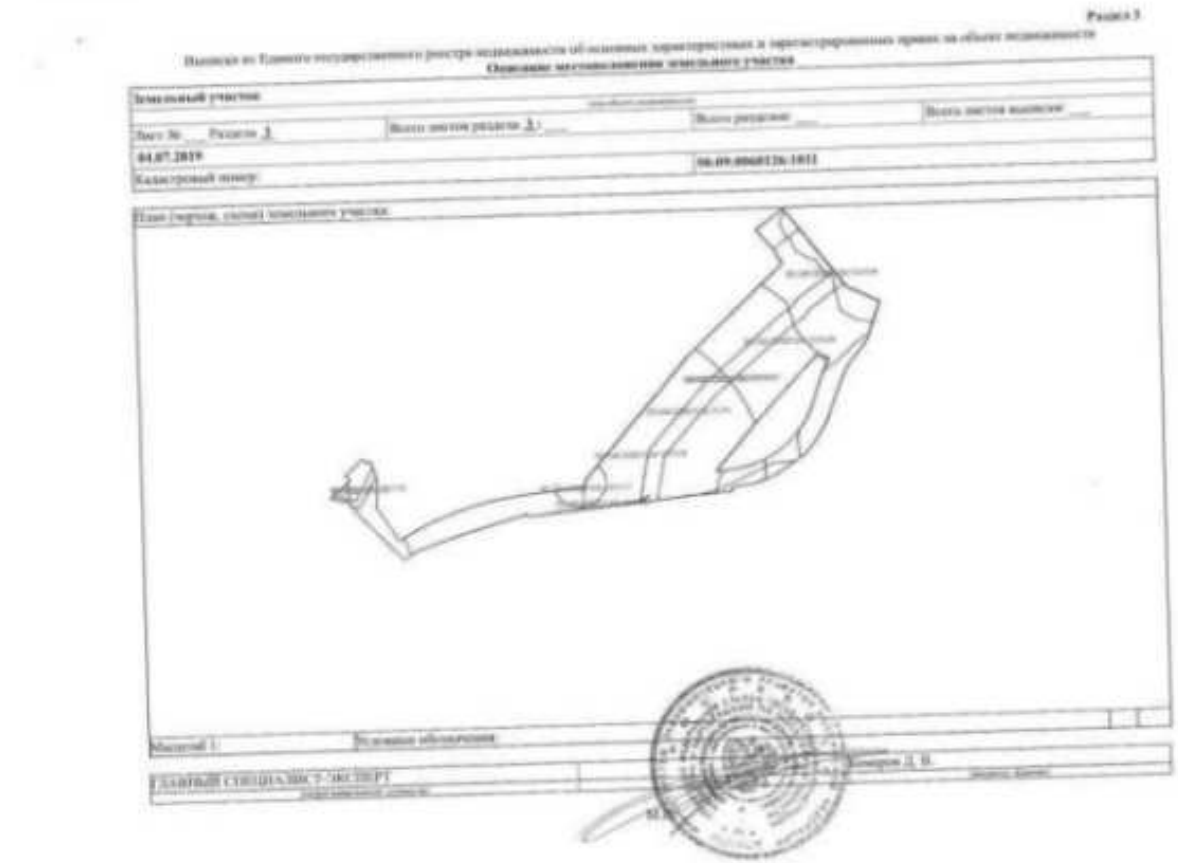
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела Д	Всего листов раздела Д: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
04.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:09:0060126:1011**	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумов
Площадь:	420070 +/- 6Ш кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	258412434.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0060126:1007. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0060126:1010.
Получатель выписки:	Реальный закрытый сегмент [illegible] "Регионирование недвижимости"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Комаров Д. В.



Полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.09.2018			
Кадастровый номер:		**50:09:0000000:191360**	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское
Площадь:	429881 +/- 5737кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3997893,30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0000000:72152, 50:09:0010314:734, 50:09:0000000:184012
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Границы земельного участка переносят границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:09:0000000:189331. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0000000:186948.
Получатель выписки:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Нурнаев Ю. М.
(должность)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.09.2018			
Кадастровый номер:		**50:09:0000000:191360**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:09:0000000:191360-50/009/2018-1 от 03.09.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-0000; Решение об утверждении образования земельных участков от 03.03.2014; Решение об утверждении образования земельных участков от 09.02.2015; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:185114 от 03.07.2017; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:189331 от 15.08.2018
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		03.09.2018
	4.1.1. номер государственной регистрации:		50:09:0000000:191360-50/009/2018-2
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		не определен
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Нурнаев Ю. М.
(должность)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

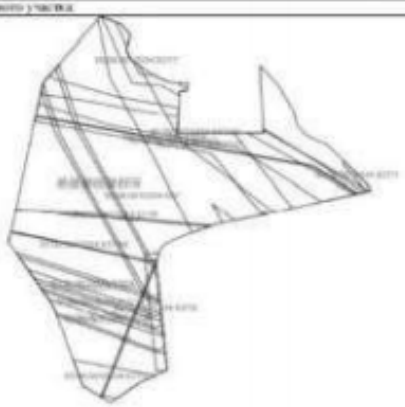
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.04.2017 № 99/2017/46164452			
Кадастровый номер:		50:09:0010334:837	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЦР РН

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
14.04.2017 № 99/2017/14616482			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:837**	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50:09:0010334:837-50/009/2017-1 от 10.04.2017
3	Документы-основания:	3.1	Решение собственника о реальном разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:241 от 15.03.2017; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.04.2013 №ДПО/05/ДУ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1 вид:		Доверительное управление; Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", вдл.№ 50:09:0010334:240 , Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 271225 кв. м
	дата государственной регистрации:		10.04.2017
	номер государственной регистрации:		50:09:0010334:837-50/009/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2013 на срок действия нрава доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "Земельные ресурсы", ИНН: 7710218817
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБУ "ФКП Росреестра"
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФГБУ "ФКП Росреестра"

(полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
14.04.2017 № 99/2017/14616482			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:837**	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0010334
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Площадь:	271225 +/- 179кв. м
Кадастровая стоимость, руб:	14049772.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0000000:70618
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бальжин Владислав Александрович

Государственный регистратор		ФГБУ "ФКП Росреестра"
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:19 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0030237:56

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 55 727+/-247 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7117/1

Государственный регистратор Разумов С. В.

(подпись, М.П.)

50-50/009-50/009/008/2016-7117/1

50-БА 644369

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50.09.0030237.19 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50.09.0030237.55

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 78 624+/-294 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7116/1

Государственный регистратор Разумцев С. В.

ОЛОДИНЕЦ, М.Ю.Г.
50-50/009-50/009/008/2016-7116/1

50-БА 644368

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:22 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-IV

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0030237:54

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 202 765+/-472 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4864/1

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Полякова Ю. В.

50-50/009-50/009/005/2016-4864/1

50-ББ № 872646

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:22 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0030237:53

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 267 239+/-543 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4863/1

Государственный регистратор Полякова Ю. В.

50-50/009-50/009/005/2016-4863/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 21.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор Полякова Ю. В.

50-ББ № 872645

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

• Решение об утверждении образования земельных участков от 10.08.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Проспект" данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0030237:49

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 76 669 +/- 97кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/004/2015-3342/1

Государственный регистратор Комаров Д. В.

50-50/009-50/009/004/2015-3342/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор Комаров Д. В.

50-БА 853369

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕЛ 197121

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕЛ 197120

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "30" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 36 490 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0030237:24

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-274

Регистратор Кислова О. М.

М.П. (подпись)

50-АЕ№ 197418

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "30" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-ЗУ

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 58 272 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0030237:25

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-273

Регистратор Кислова О. М.

М.П. (подпись)

50-АЕ№ 197419

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "30" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП103-ТУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Closed mutual investment fund "Regional real estate management" acting through the management company LLC "UK Promzona", in the trust management of which the investment units in the investment mutual fund are in the ownership of the owners of the investment units

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28 350 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0030116:81

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/033/2013-270

Регистратор (подпись) Киселева О. М.

50-АЕN 197417

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП106-ТУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Успенский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счет дано владельцам инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 116 888 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:33

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделках с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-758

Регистратор (подпись) Киселева О. М.

50-1ZN 360512

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 25703 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:24

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-805

Регистратор Кислова О. М.

50-AJN 960819

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 254 061 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:32

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-799

Регистратор Кислова О. М.

50-AJN 960813

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 78950 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:19

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-807

Регистратор Кислова О. М.

50-АЗN 960821

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 206195 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:23

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-804

Регистратор Кислова О. М.

50-АЗN 960818

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:102 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2015 №ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Реновый закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0020126:170

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 179 442+/-3707 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7112/1

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Разумная С. В.

50-50/009-50/009/008/2016-7112/1

50-БА 644366

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:162 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКПЗЗ-ДУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0020126:169

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 43 483+/-1825 кв. м , адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7111/1

Государственный регистратор Разумова С. Н.

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/008/2016-7111/1

50-БА 644367

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытый ПИФ "Успешная недвижимость", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 292 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:114

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-237

Регистратор Кислова О. М.

50-АЗ № 963366

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытый ПИФ "Успешная недвижимость", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 128 885 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:112

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-236

Регистратор Кислова О. М.

50-АЗ № 963365

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96895 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:99

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-233

Регистратор Кислова О. М.

50-АЛN 963362

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 184077 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:104

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-239

Регистратор Кислова О. М.

50-АЛN 963368

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 560956 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:13

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-231

Регистратор Кислова О. М.

50-AIN 963359

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/02-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1238469 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:16

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-232

Регистратор Кислова О. М.

50-AIN 963361

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Реечный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счётов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 156 548 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010617:32

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-800

Регистратор Кислова О. М.

50-АЛ№ 960814

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/06-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Реечный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 128 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010617:33

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-801

Регистратор Кислова О. М.

50-АЛ№ 960815

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "31" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №3801/03/3У

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Регистратор недвижимости", данные о которых установлены на основании данных реестра счета владельцев именных ценных бумаг и реестра владельцев инвестиционных паев и счета депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 51 236 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010617:27

Ограничение права (обременение) права: доверительное управление

Сделка (основание возникновения права): договор доверительного управления

Дата и время государственной регистрации: "31" мая 2013 года 10:56:06

Регистратор: Кислова О. М.

50-АБ 963350

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "31" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №3801/03/3У

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Регистратор недвижимости", данные о которых установлены на основании данных реестра счета владельцев именных ценных бумаг и реестра владельцев инвестиционных паев и счета депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 12418 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010617:18

Ограничение права (обременение) права: доверительное управление

Сделка (основание возникновения права): договор доверительного управления

Дата и время государственной регистрации: "31" мая 2013 года 10:56:06

Регистратор: Кислова О. М.

50-АБ 201933

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "31" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/01-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 72111 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010617:14

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-193

Регистратор Тульцева С. А.

М.П. (подпись)

50-АЕК 201931

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "31" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/01-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 93142 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010617:17

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-195

Регистратор Тульцева С. А.

М.П. (подпись)

50-АЕК 201932

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 20.05.2016

Документы основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:248 от 30.03.2016

• Договор купли продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКПК04-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0010616:27

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 43 944+/-225 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО"Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4867/1

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Чуриков Ю. М.

50-50/009-50/009/005/2016-4867/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Чуриков Ю. М.

50-ББ № 844392

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:5 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКЗ/01-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0010616:26

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 73 619+/-285 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2016-7120/1

Государственный регистратор _____ Разумцев С. В.

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/008/2016-7120/1

50-БА 644364

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:5 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/01-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0010616:25

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 76 642+/-291 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50:10:009:50:009:008:2016-7119/1

Государственный регистратор Разумцев С. В.

(подпись, М.п.)

50:10:009:50:009:008:2016-7119/1

50-БА 644365

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕХ 199134

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕХ 201930

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕК 201929

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕК 199135

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

50-АЕН 201927

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

50-АЕН 199136

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"31" мая 2013 года

Запись выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 б/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Рентабельная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета депо владельца инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 443 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010607:9

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд "Рентабельная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"

Основание государственной регистрации права: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 б/н

Ограничение права и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Регистратор: Кисина О. М.

50-АБ № 199137

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"31" мая 2013 года

Запись выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 б/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Рентабельная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета депо владельца инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 36588 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Суханово"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010203:43

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд "Рентабельная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"

Основание государственной регистрации права: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 б/н

Ограничение права и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Регистратор: Тушина С. А.

50-АБ № 201925

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" июня 2015 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2015 №ДКП/07-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" ДУ, Ростовский ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынка, д.18 д.стр.27

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 24 166 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010334:276

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июня 2015 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2015-324

Регистратор Киселева О. М.

50-АЕХ 245109

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 04.02.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОИН

• Решение об утверждении образования земельных участков от 05.03.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Ростовый ЗПИФ "Региональная недвижимость"

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0010334:724

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 10 759 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0010334

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2015-143/1

Государственный регистратор Гуляева Ю. В.

50-АК 305009

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

50-АЕЗ 245107

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

50-АЕЖ 245369

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "25" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/05-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 22 787 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:00/0207:27

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:00/0207:35

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-111

Регистратор Кислова О. М.

50-АЕН 199216

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "25" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/05-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 77 606 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:00/0207:33

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-111

Регистратор Чурилов Ю. М.

50-АЕН 245361

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-3У

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 90985 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:27

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-822

Регистратор Кислова О. М.

50-АЕК 199135

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/05-3У

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 56 841 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:31

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-110

Регистратор Чуриков Ю. М.

50-АЕК 248361

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕК 219363

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕК 201151

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕЖ 199216

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕЖ 245160

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

50-АБ 201150

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

50-АБ 201149

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Чуриков Ю. М.

50-ББ № 844391

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Ренный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 346044 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:79

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-288

Регистратор Чуриков Ю. М.

50-АЕК 201147

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "31" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОИН

• Решение об утверждении образования земельных участков от 05.03.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытый ПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 10 761+/-908 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:183506

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-09/140/2014-748

Регистратор Чуряков Ю.М.

50-АК 254190

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 20.03.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:248 от 20.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0000000:187095

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 116 269+/-358 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4866/1

Государственный регистратор Чуряков Ю. М.

50-50/009-50/009/005/2016-4866/1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата госрегистрации: 16.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Строчкина, д.18 д.стр.27

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для сельскохозяйственного производства, общая площадь 91 077 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:301

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/015/2013-328

Регистратор Кислова О. М.

50-АЕН 248112

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата госрегистрации: 16.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Строчкина, д.18 д.стр.27

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для сельскохозяйственного производства, общая площадь 118 697 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:302

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/015/2013-329

Регистратор Кислова О. М.

50-АЕН 248113

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОПИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 990524 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:231

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-962

Регистратор Чуриков Ю. М. (подпись)

50-АЕ№ 196739

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" ДУ Рентный ЗПИФ "региональная недвижимость", ИНН: 7718218817, ОГРН: 1027718000067, дата гос.регистрации: 10.07.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №18 по Восточному административному округу г. Москвы, КПП: 771801001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Стромынка, д.18 д.стр.27

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 140 399 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020:27

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:300

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-227

Регистратор Киселева О. М. (подпись)

50-АЕ№ 248111

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ОН

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Рентный паевой инвестиционный фонд "Потенциал недвижимости" под управлением ООО "УК "Проспект", данные о которых устанавливаются по основным данным лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в случаях ведения владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 284 кв. м, адрес (местоположение): область Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:287

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/009/2013-265

Регистратор Чуркина Ю.М.

М.П.

50-АЕЗ 201144

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ОН

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Рентный паевой инвестиционный фонд "Потенциал недвижимости", данные о которых устанавливаются по основным данным лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Коровин Толстяков, общая площадь 3599,30кв.м, инв.№ 12807, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Толстяково

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0140608:501

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/009/2013-956

Регистратор Чуркина Ю.М.

М.П.

50-АЕЗ 196733

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОНИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Коровник - Муравьево, общая площадь 5142,40кв.м, инв.№ 12830, лит. Б, Б1, Б2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Муравьево, ЗАО Солнечное

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03610:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-958

Регистратор Чуриков Ю. М.

50-АЕН 196735

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 07.08.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "АгроОсиова КУРСАКОВО", ИНН: 5017040265, ОГРН: 1025001813880, дата гос.регистрации: 31.05.2000, наименование регистрирующего органа: г. Истра Московской области; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Истринский район, Ядроминский с.о., пос.Курсаково, ул.Железнодорожная, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 283 867 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:02070276:41

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-08/093/2012-448

Регистратор Башкина М.К.

50-АЕН 388286

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"07" июня 2013 года

Дата выдачи:
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №2013/05-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Closed-end mutual investment fund "Residential real estate", managed by LLC "UK "Promzemya", information on the basis of which data on the number of investment units in the property of investors are entered in the register of investment units and accounts of investment funds

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29766 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010403:23

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-115

Регистратор Чурина Ю. М.

50-АЕМ 218366

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"07" июня 2013 года

Дата выдачи:
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №2013/05-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Closed-end mutual investment fund "Residential real estate", managed by LLC "UK "Promzemya", information on the basis of which data on the number of investment units in the property of investors are entered in the register of investment units and accounts of investment funds

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для сельскохозяйственного производства, общая площадь 34 226 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010403:28

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-116

Регистратор Чурина Ю. М.

50-АЕМ 218367

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОНИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Кормоцех, 1 - этажный, общая площадь 6822,50кв.м, инв.№ 12806, лит. Б адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, пос.Смирновка

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03601:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-952

Регистратор Чуриков Ю. М.

50-AEN 196729

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОНИ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: МТФ (3-й двор), 1 - этажный, общая площадь 1136,10кв.м, инв.№ 12834, лит. Б, Б1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Толстяково, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03568:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-947

Регистратор Чуриков Ю. М.

50-AEN 196998

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На Единый государственный реестр недвижимости поступило заявление

Земельный участок

Лист № ___ Раздел 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

07.11.2018

Кадастровый номер: 50:09:0010114:524

Номер кадастрового квартала	50:09:0010114
Дата присвоения кадастрового номера	31.10.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский
Площадь	10724 +/- 1148кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	662162.56
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (учетных участков с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами): 50:09:0010114:75. Для данного земельного участка обеспечен доступ с государственного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:09:0000000:1032. Вид доступа: сервитут земельного участка обеспечен доступ к земельному участку. Земельные участки с кадастровыми номерами: [illegible]
Получатель выписки	Филиал федерального бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА | Подпись | Ф.И.О.

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист № ___ Раздел 2 | Всего листов раздела 2: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

07.11.2018

Кадастровый номер: 50:09:0010114:524

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Открытое акционерное общество "Российский аграрный лизинговый банк "Росагролизинг" в лице управляющего ООО "УК Ориентир", действующего на основании договора доверительного управления имуществом от 01.08.2013 № 1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 50:09:0010114:524-50/009/2018-1 от 07.11.2018
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.08.2013 № [illegible]; Решение собственника о продаже земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:75 от 31.05.2018, основной орган: ООО "УК ОРИЕНТИР"
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1.1 вид		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации		07.11.2018
	номер государственной регистрации		50:09:0010114:524-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта		с 07.11.2018 на срок действия срочного доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ОРИЕНТИР" ДЛЯ ПИФН недвижимости "Пионер ПРО", ИНН: 7718219017
	основание государственной регистрации		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Управляющая компания ОРИЕНТИР" от 15.11.2011
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6	Сведения о наличии судебного решения о принудительном изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, о наложении ареста на объект недвижимости		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА | Подпись | Ф.И.О.

М.П.

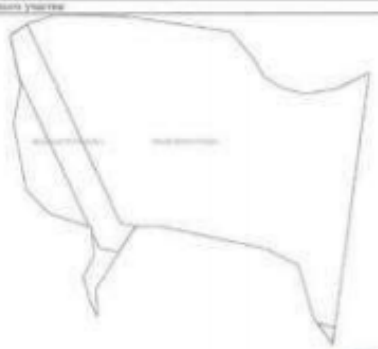
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0010314:524	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Куренков Ю. М.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0010314:525	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0010314
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский
Площадь:	168500 +/- 4006кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3446002
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Правила землепользования и застройки городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района Московской области от 28.06.2018 № 2/6
Получатель выписки:	Филиал федерального бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Куренков Ю. М.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0010114:525	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Ежегодный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные которых отражаются на основании данных лицевых счетов в реестре пользователей инвестиционных паев в состав этих владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:09:0010114:525-50/090/2019-1 от 07.11.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.04.2013 №ДЕ0104-50; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:75 от 21.05.2018, выданный орган: ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ"
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		07.11.2018
	4.1.1. номер государственной регистрации:		50:09:0010114:525-50/090/2019-1
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 07.11.2018 на срок действия правил доверительного управления
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ДУ ЗПИФ недвижимости "Система ПРО", ИНН: 7710210617
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Ростовым закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чуркин Ю. М.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0010114:525	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чуркин Ю. М.

file:///C:/Users/QuaevON/AppData/Local/Temp/mp8387720100327498 9.html 3/3

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист № ___ Раздел 1	Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
07.11.2018	
Кадастровый номер:	50:09:0010114:526

Номер кадастрового квартала:	50:09:0010114
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский
Площадь:	10000 +/- 1106кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	917500
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка определяет границы земельных участков (земельного участка), кадастровые номера (кадастровый номер): 50:09:0010114:75, Для земельного участка обеспечен доступ от земель государственных земельных участков, кадастровые номера (кадастровый номер): 50:09:0010114:524, Государственная собственность на которые не разграничена, с земельному участку (земельным участкам), с кадастровым номером (кадастровым номером): 50:09:0010114:525
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Ориентир"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чудинов В. М.
должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № ___ Раздел 2	Всего листов раздела 2: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
07.11.2018	
Кадастровый номер:	50:09:0010114:526

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Ориентир" данные о которых отсутствуют по основным видам товаров (работ, услуг) в которых инвестированы паи закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Ориентир"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:09:0010114:526-50/089/2018-1 от 07.11.2018
3.	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 31.08.2018 № ДКПЗУ-94/20; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:75 от 21.09.2018, выданный органом: ООО "УК ОРИЕНТИР"
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1	вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.11.2018
	номер государственной регистрации:		50:09:0010114:526-50/089/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 07.11.2018 на срок действия права доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ОРИЕНТИР", ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ управление "Группа ПРО", ИНН: 7714218417
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" Специализированное Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ОРИЕНТИР" от 15.11.2012
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществленных государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чудинов В. М.
должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер		**50:09:0000114:526**	

План стартов, схема земельного участка

Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Пушкарева М.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.08.2018			
Кадастровый номер		**50:09:0000000:191296**	

Номер кадастрового квартала	50:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера	02.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д.Пешковское
Площадь	138006 +/- 1 Юнг. м
Кадастровая стоимость, руб.	283239174.22
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Ошибки отметки	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:09:0000134:44
Получатель выписки	Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Ганушкин С. В.

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.08.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:191296	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах доли владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 50:09:0000000:191296-50/009/2018-2 от 16.08.2018
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000434:44 от 30.09.2018; Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серии 50 АА №8265198, удостоверен Романовским Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, реестровый номер 1-1044
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1.1	вид		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п Пешковское, д.Пешковское, вид № 50:09:0000434:44, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 178 881 кв. м
	дата государственной регистрации		16.08.2018
	номер государственной регистрации		50:09:0000000:191296-50/009/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта		с 31.03.2018 в срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", ИНН: 7713210817
	основание государственной регистрации		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" от 15.11.2012
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6	Сведения об неприкосновенности государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Рогожин С. В.

МП

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.08.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:191296	

Тип счетных систем земельного участка

Масштаб 1:	Условные обозначения		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Рогожин С. В.

МП

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:	
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
16.08.2018	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:191297

Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, рай Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское
Площадь:	20875 +/- 51кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	42865223.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков земельного участка с кадастровыми номерами (кадастровые номера): 50:09:0060434:44.
Получатель выписки:	Ростовый закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Ярославль"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Рыбакова С. В.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
16.08.2018	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:191297

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ростовый закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Ярославль" (вид управления: по основному виду деятельности паевых инвестиционных фондов, осуществляющая инвестиционные паи открытого паевого инвестиционного фонда, или управляющая инвестиционными паи закрытого паевого инвестиционного фонда)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:09:0000000:191297-50/090/2018-1 от 06.08.2018
3	Документы-основания:	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060434:44 от 30.05.2018; Договор аренды земельных участков от 28.05.2016 серии 50 АА 9682/0190, удостоверен Ушаковым С.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.05.2016, реестровый номер 1-1042
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1 вид:		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д Никольское, кад.№ 50:09:0060434:44, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 558 кв.м. и
	дата государственной регистрации:		16.08.2018
	номер государственной регистрации:		50:09:0000000:191297-50/090/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 13.05.2016 и срок действия договора доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОСПЕКТ" Д.У. Ростовый ЗПИФ"Региональная недвижимость", ИНН: 7702218817
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Ростовым закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" от 15.11.2013
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Рыбакова С. В.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

16.08.2018

Кадастровый номер: 50:09:0010810:191297

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: | Условные обозначения

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | Рязанцев С. Л.

М.П.

ФГИС ЕГРН

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.01.2018 г., сообщаем, что согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок

Лист № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего листов выписки: ___

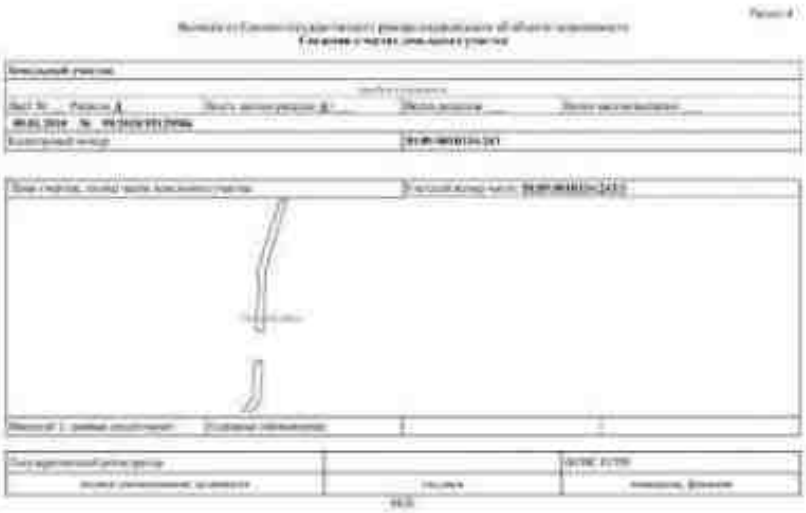
09.01.2018 № 99/2018/151196

Кадастровый номер: 50:09:0010731:243

Номер кадастрового квартала	50:09:0010731
Дата присвоения кадастрового номера	19.11.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Сельхозник".
Площадь	601333 +/- 2144кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	14966727.99
Кадастровый номер расположенного в пределах земельного участка объекта недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, не входящих в состав единого недвижимого комплекса	50:09:0010731:240
Кадастровый номер обособленного объекта недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о наличии объектов недвижимости в пределах земельного участка	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
должность уполномоченного должностного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
13.02.2018	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:190412

Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	09.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/о Смирновский, обозначение участка: Т-участок
Площадь:	916356 +/- 6287кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5235182.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка с кадастровым номером (номера уточнены позднее) 50:09:0000000:183307.
Получатель выписки:	Акционерное общество "Группа ЛСР. Недвижимость"

СПЕЦИАЛИСТ 1 ЭКСПЕРТ	Мосина А. В.

Раздел 2

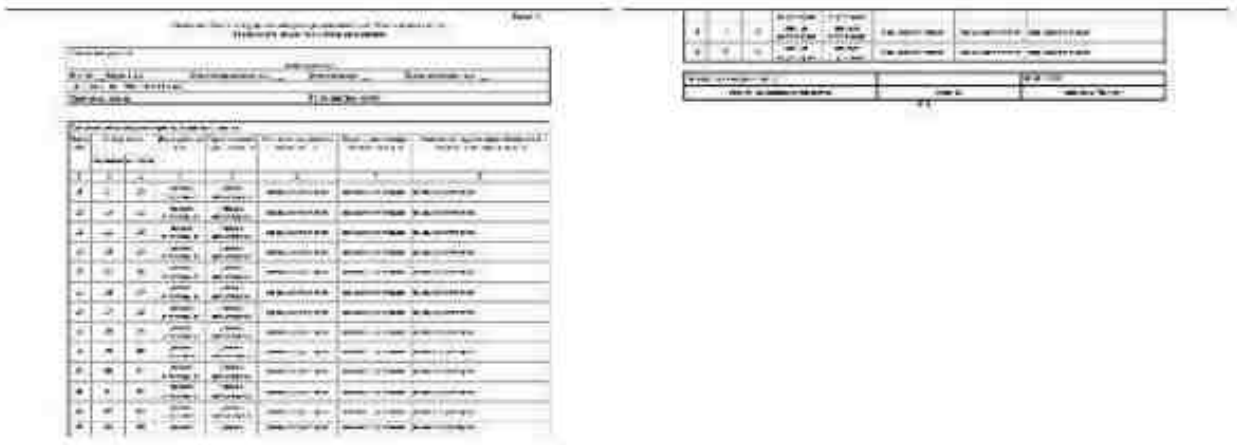
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

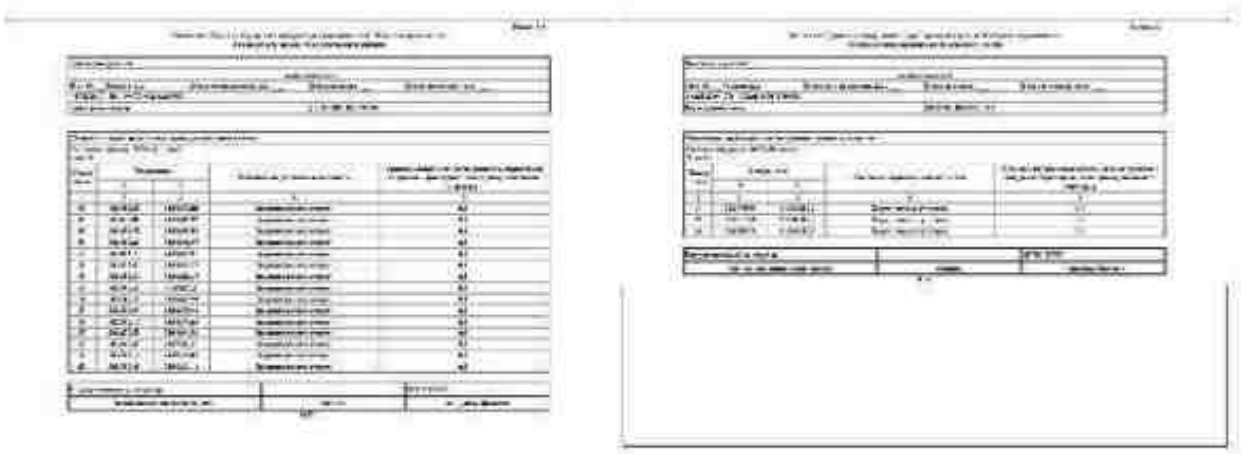
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

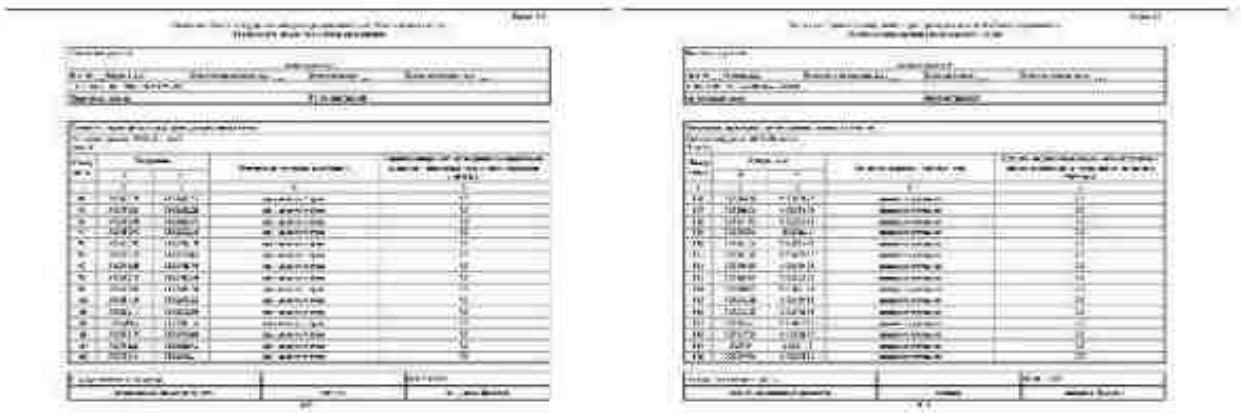
Земельный участок	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
13.02.2018	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:190412

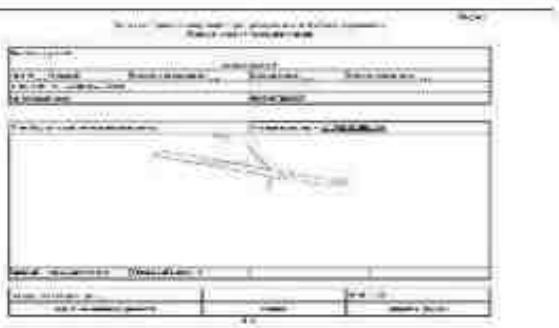
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Акционерное общество "Группа ЛСР. Недвижимость" (данные о лицах, уполномоченных на основании данного закона совершать приобретение или распоряжение таким имуществом, даже в случае, если указанные лица не являются правообладателями)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 50:09:0000000:190412-50/009/2018-1 от 13.02.2018
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 01.04.2017 №ДКП/09-0358; Решение об утверждении образования земельных участков от 05.05.2014
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	в т.ч. вид		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, д Тимохово, вид № 50:09:0000000:190412, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 916 356 кв. м
	в т.ч. дата государственной регистрации		13.02.2018
	в т.ч. номер государственной регистрации		50:09:0000000:190412-50/009/2018-2
	в т.ч. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта		с 13.02.2018 на время действия Правил доверительного управления
	в т.ч. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" ДУ ИПИФ недвижимости "Доступное жилье", ИНН: 7710218817
	в т.ч. основание государственной регистрации		Правила доверительного управления от 15.11.2017
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		

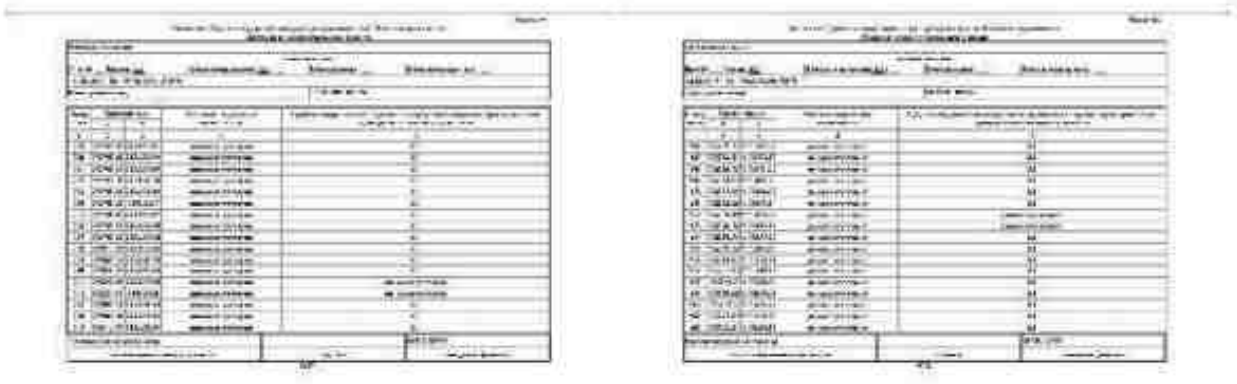
СПЕЦИАЛИСТ 1 ЭКСПЕРТ	Мосина А. В.

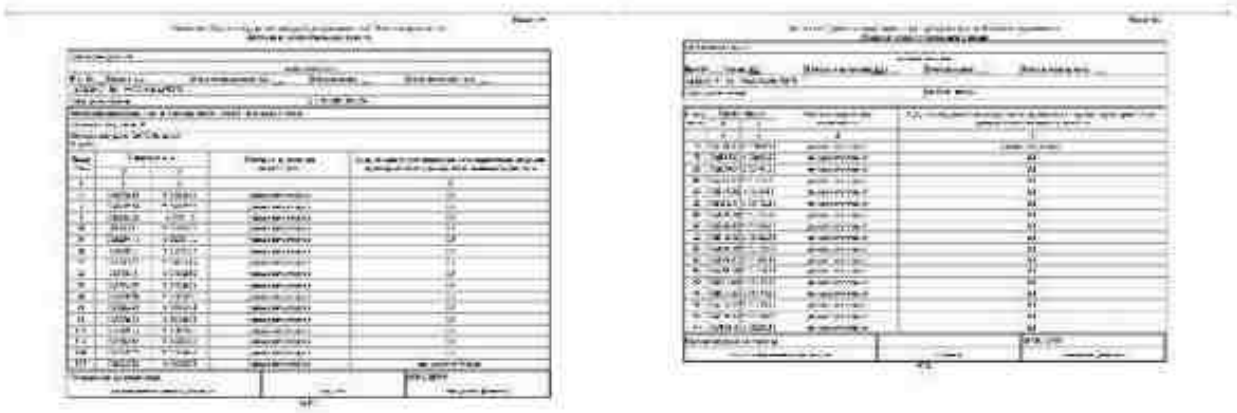


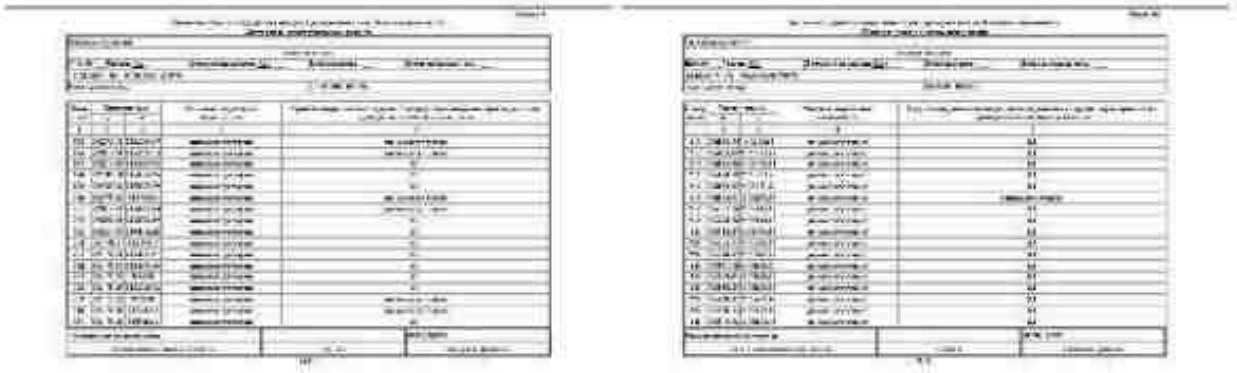


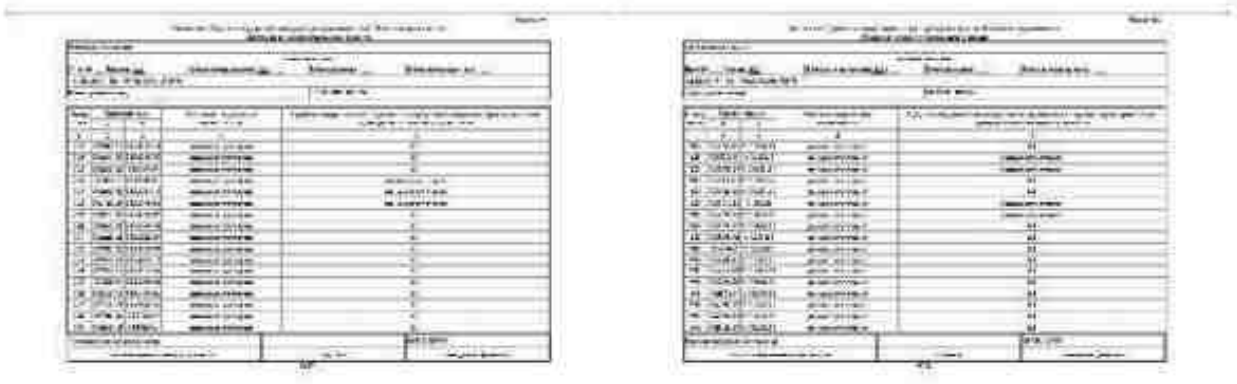


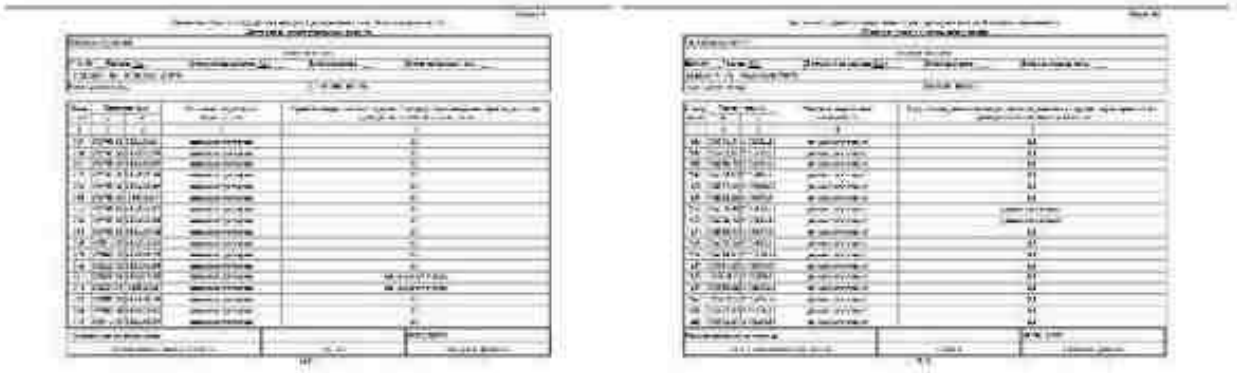


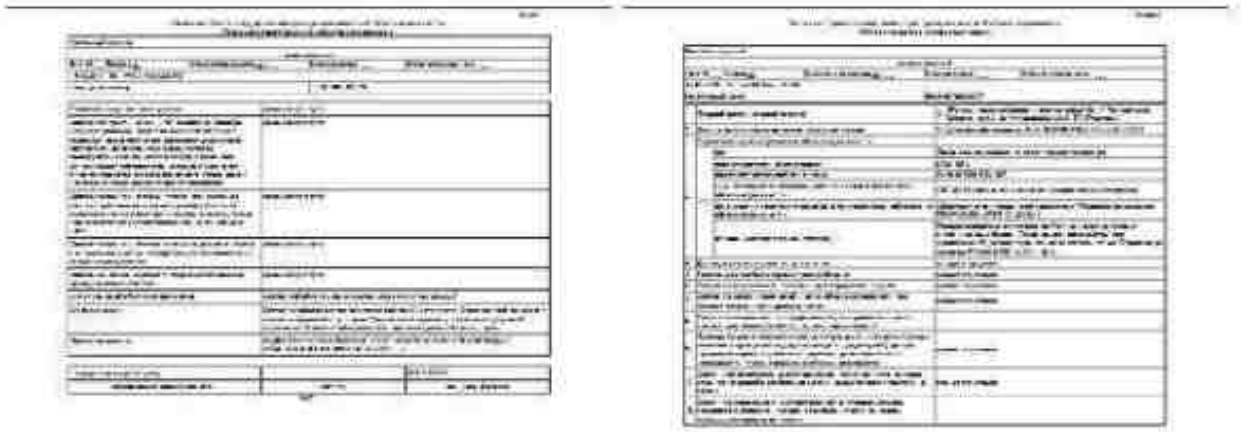


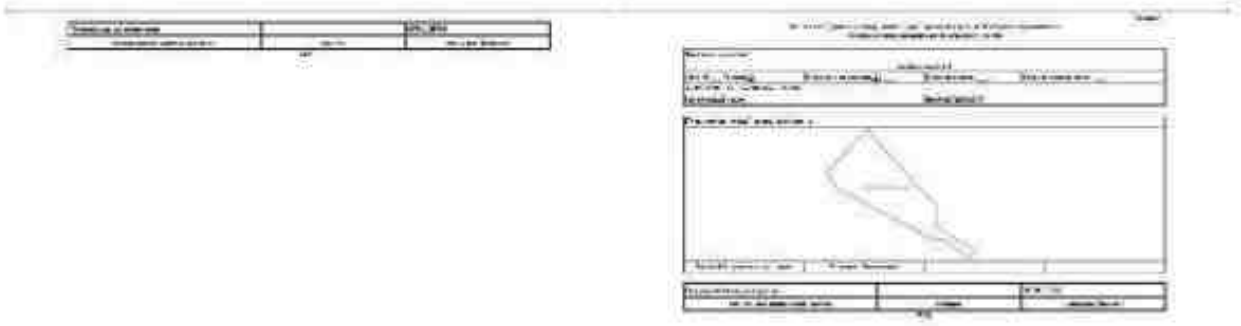


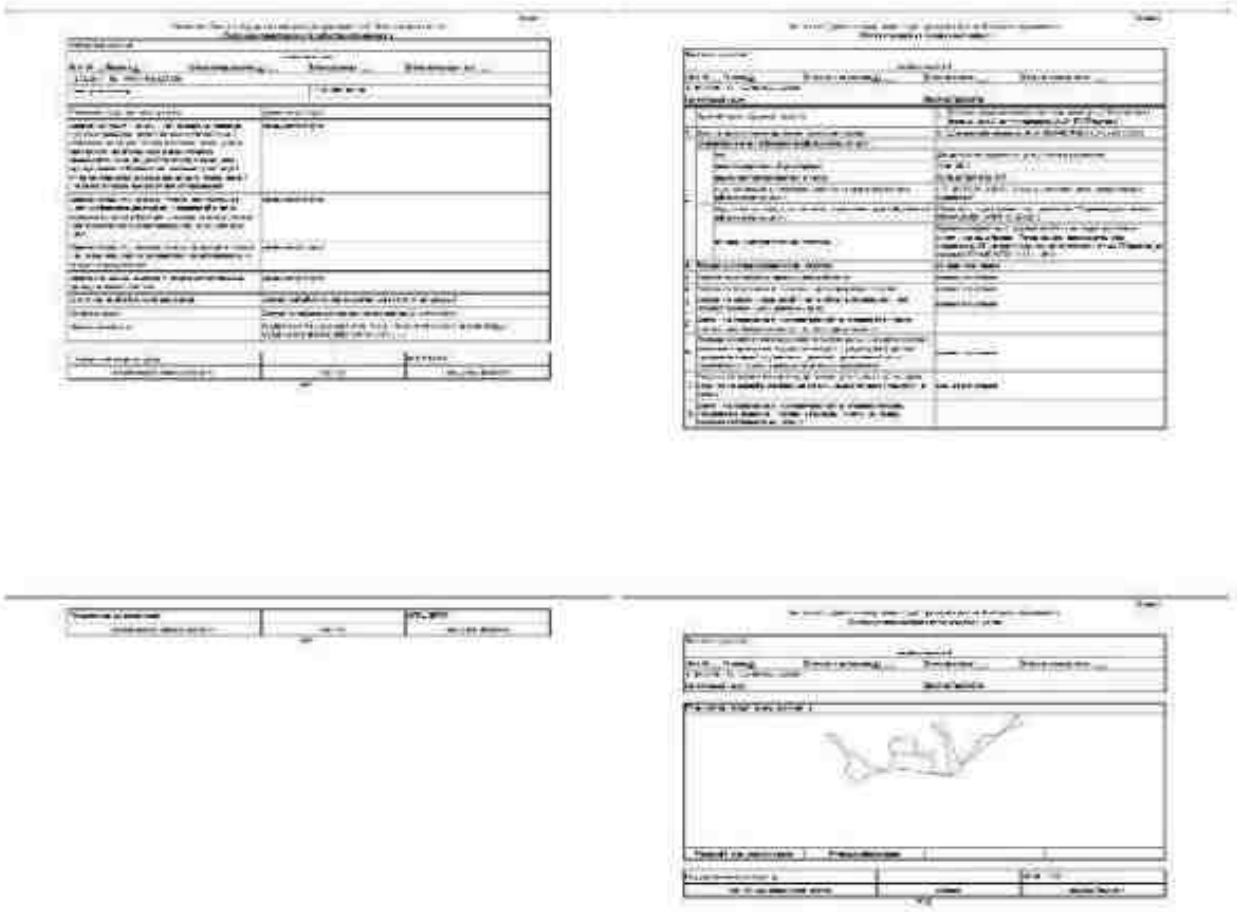


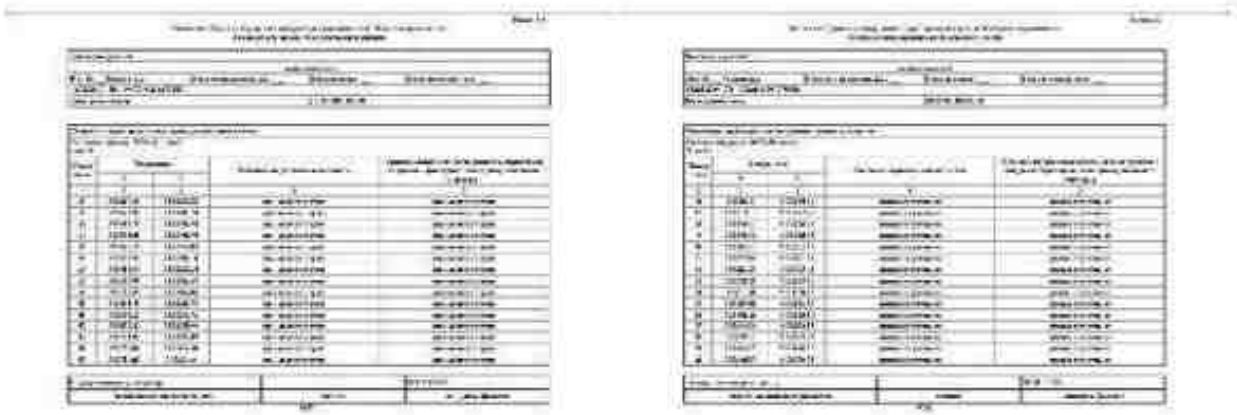


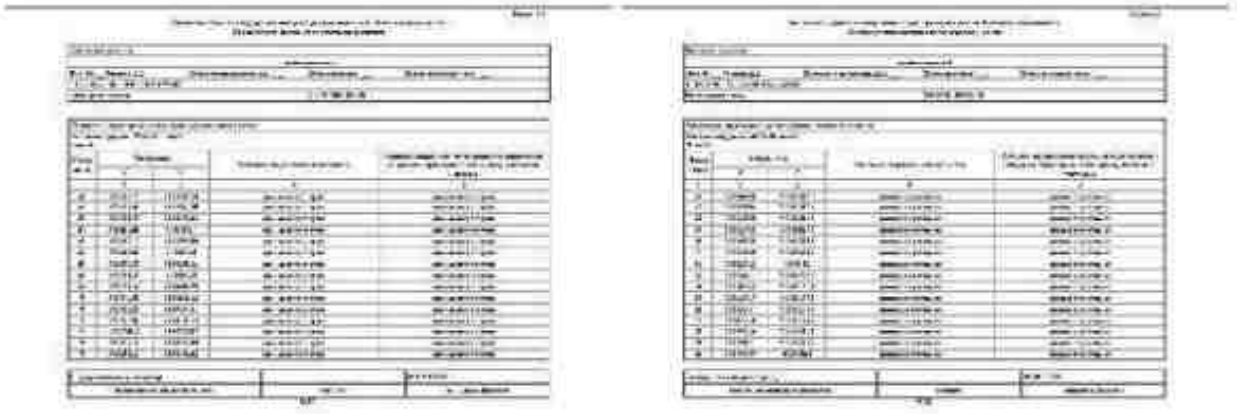


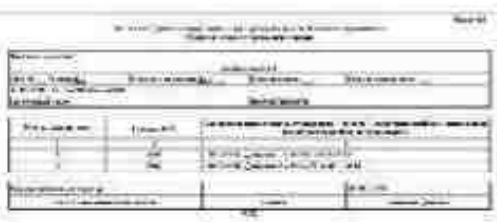


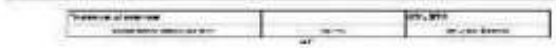


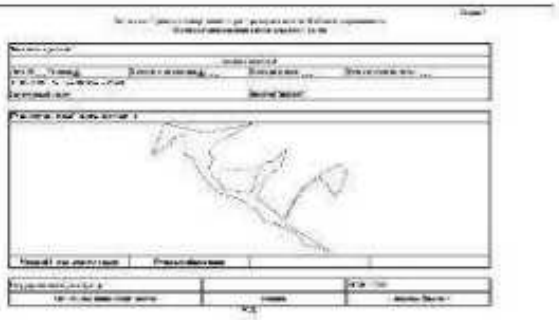


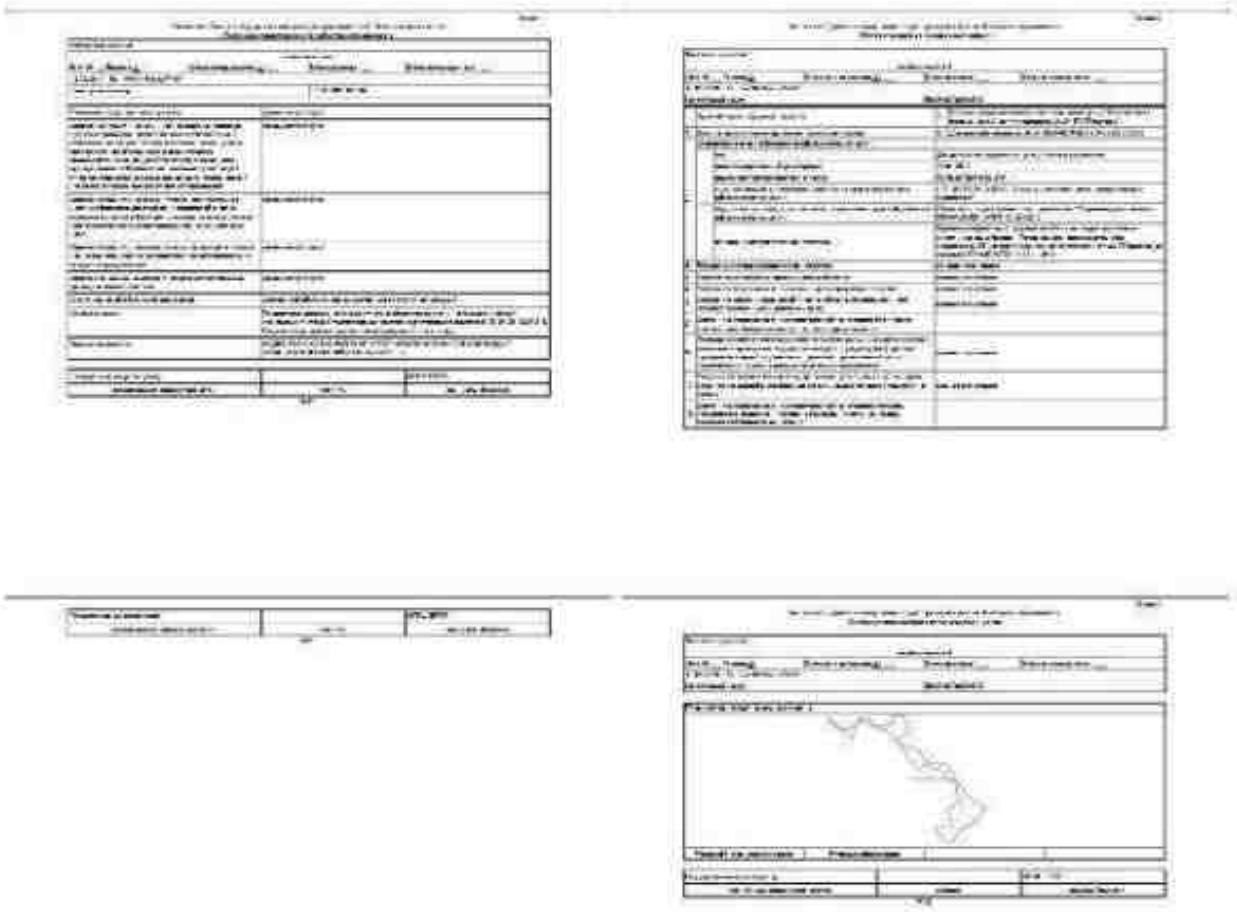


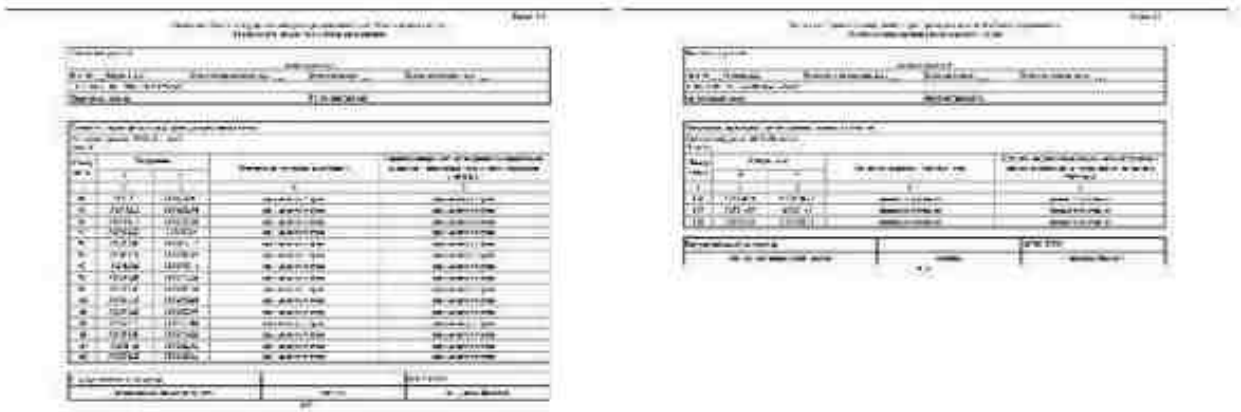


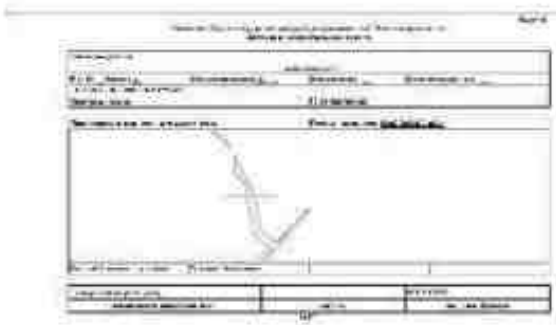


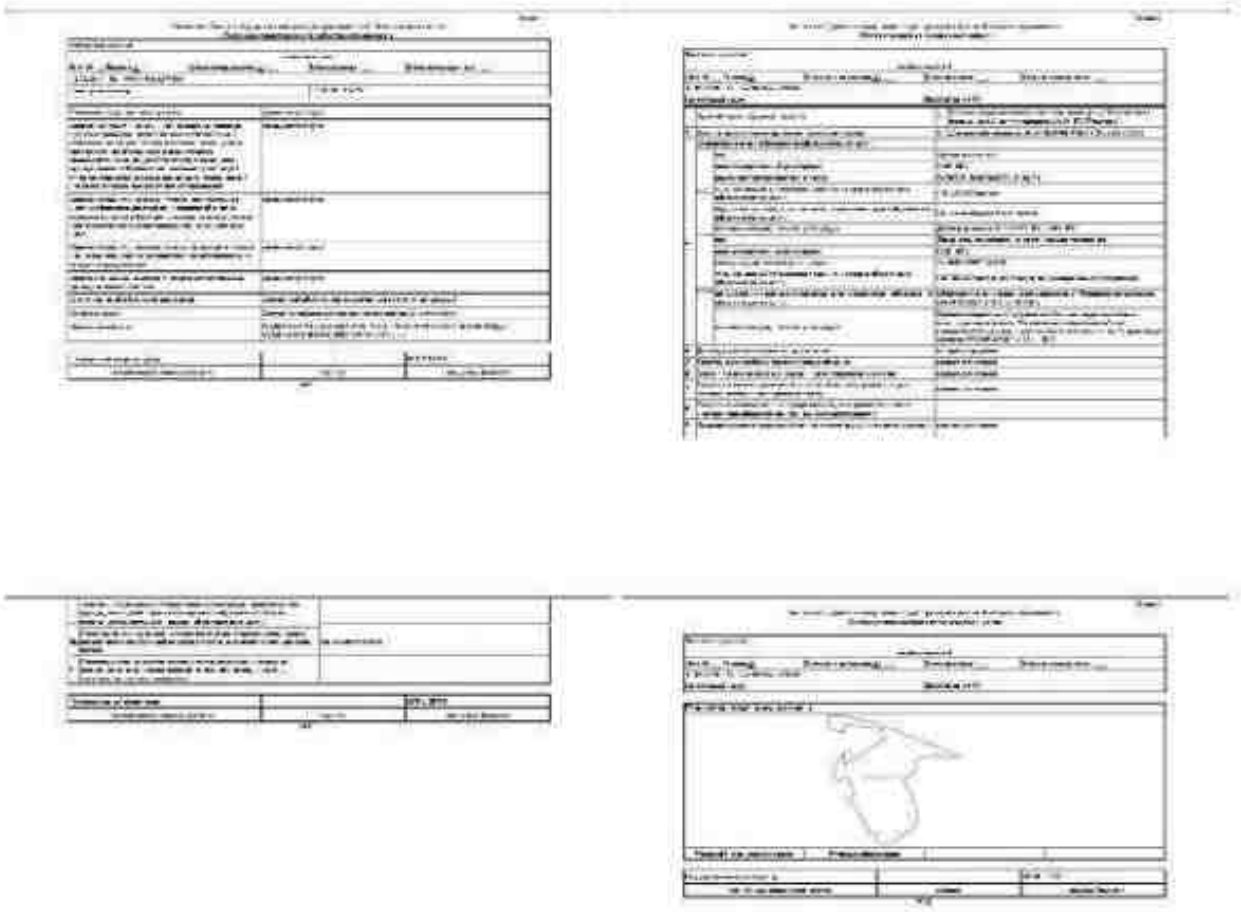


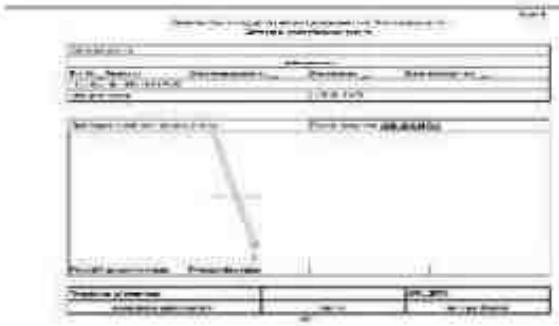


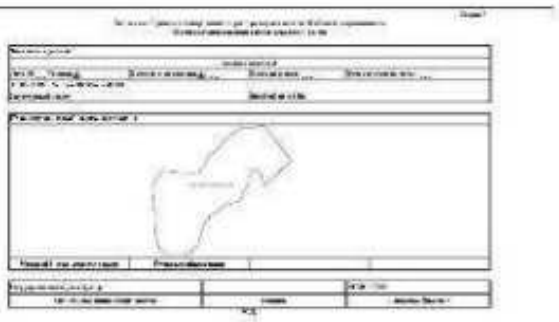


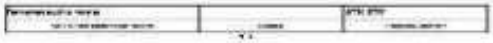


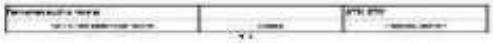


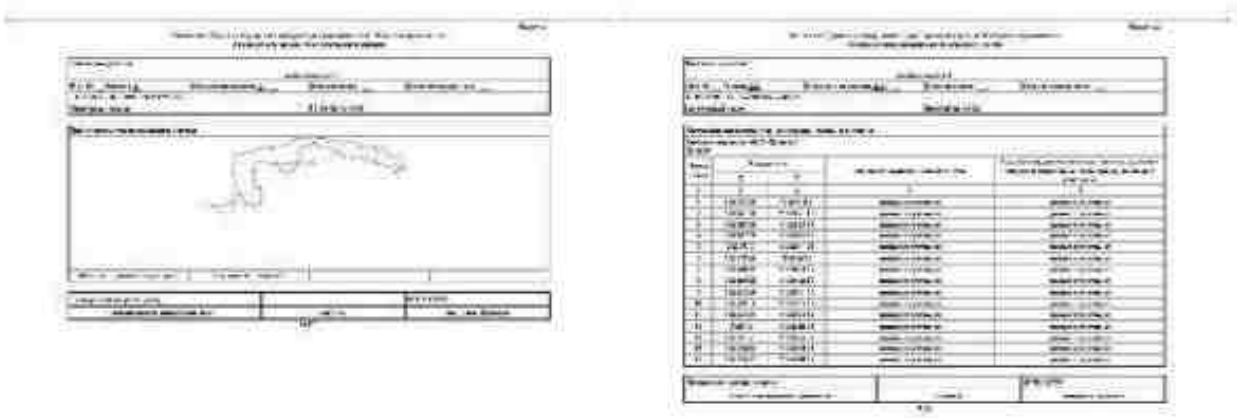


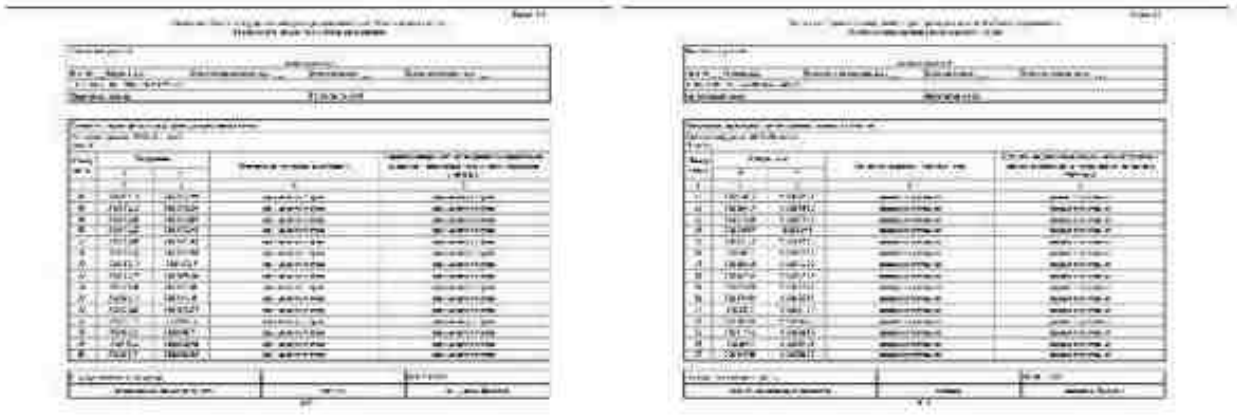


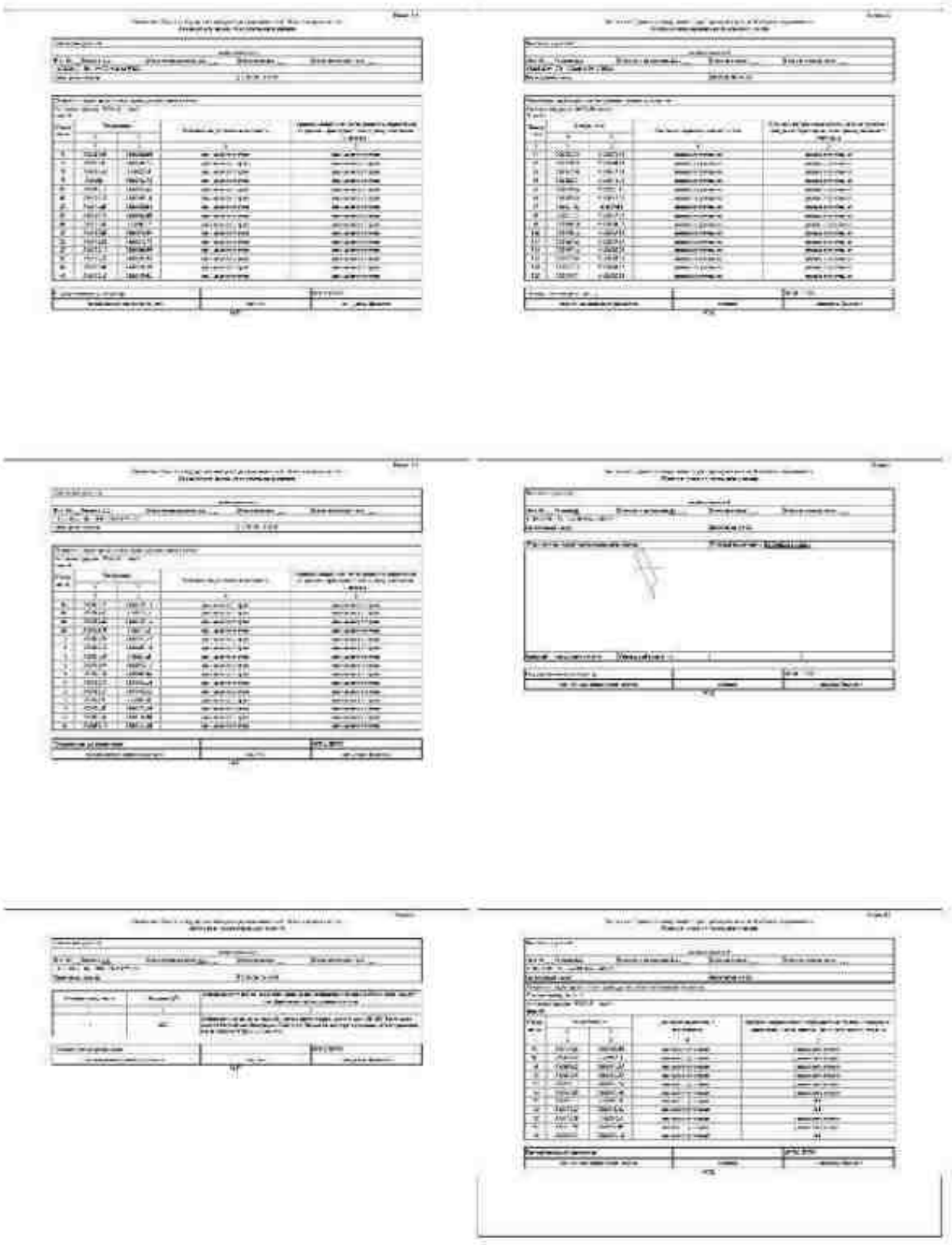


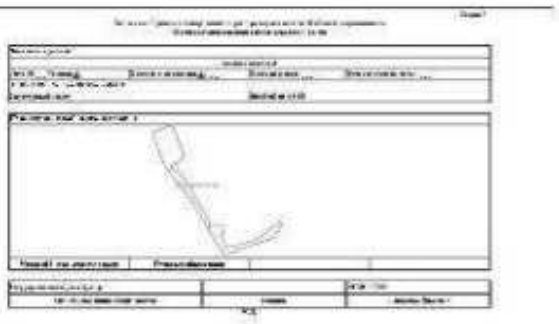


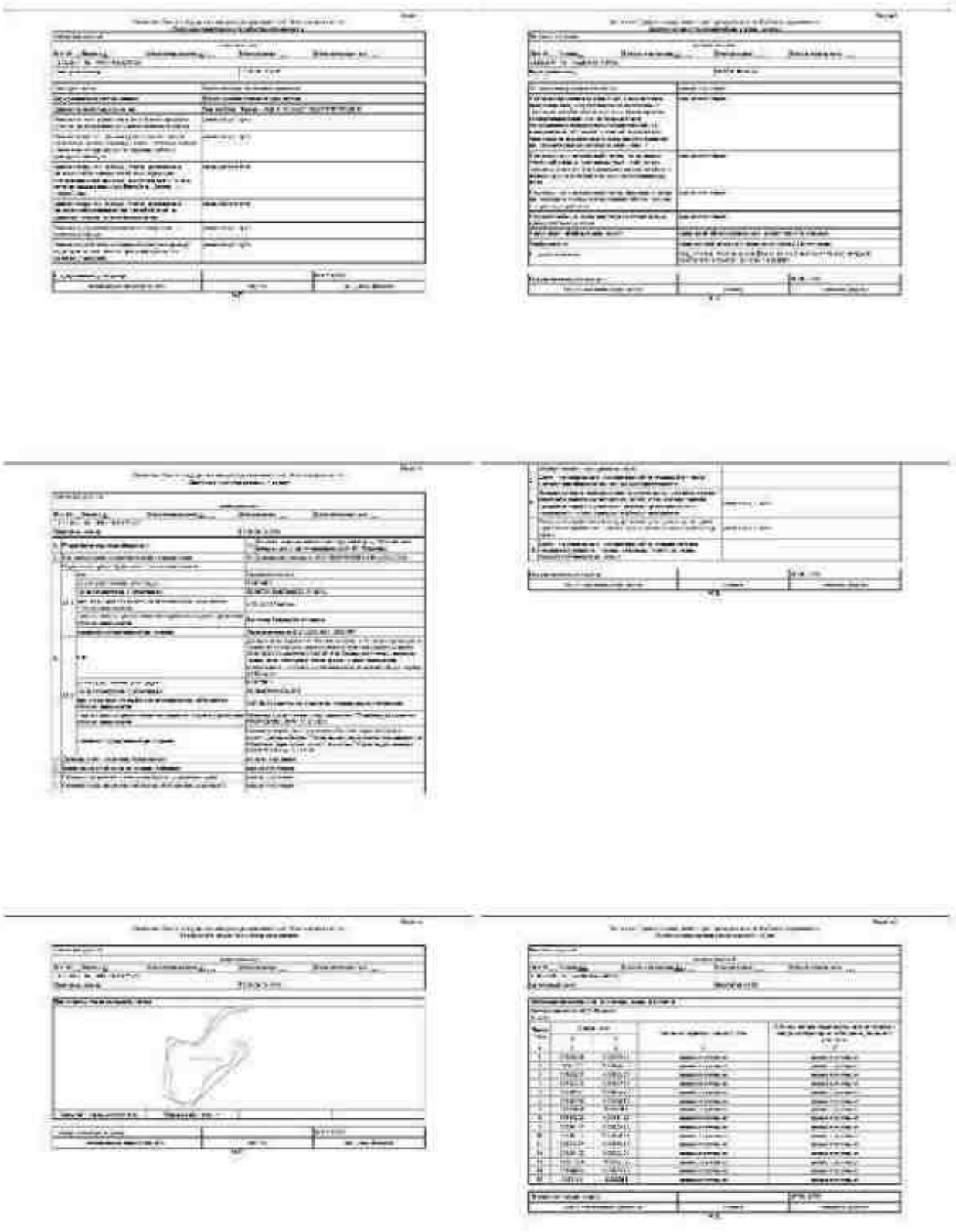


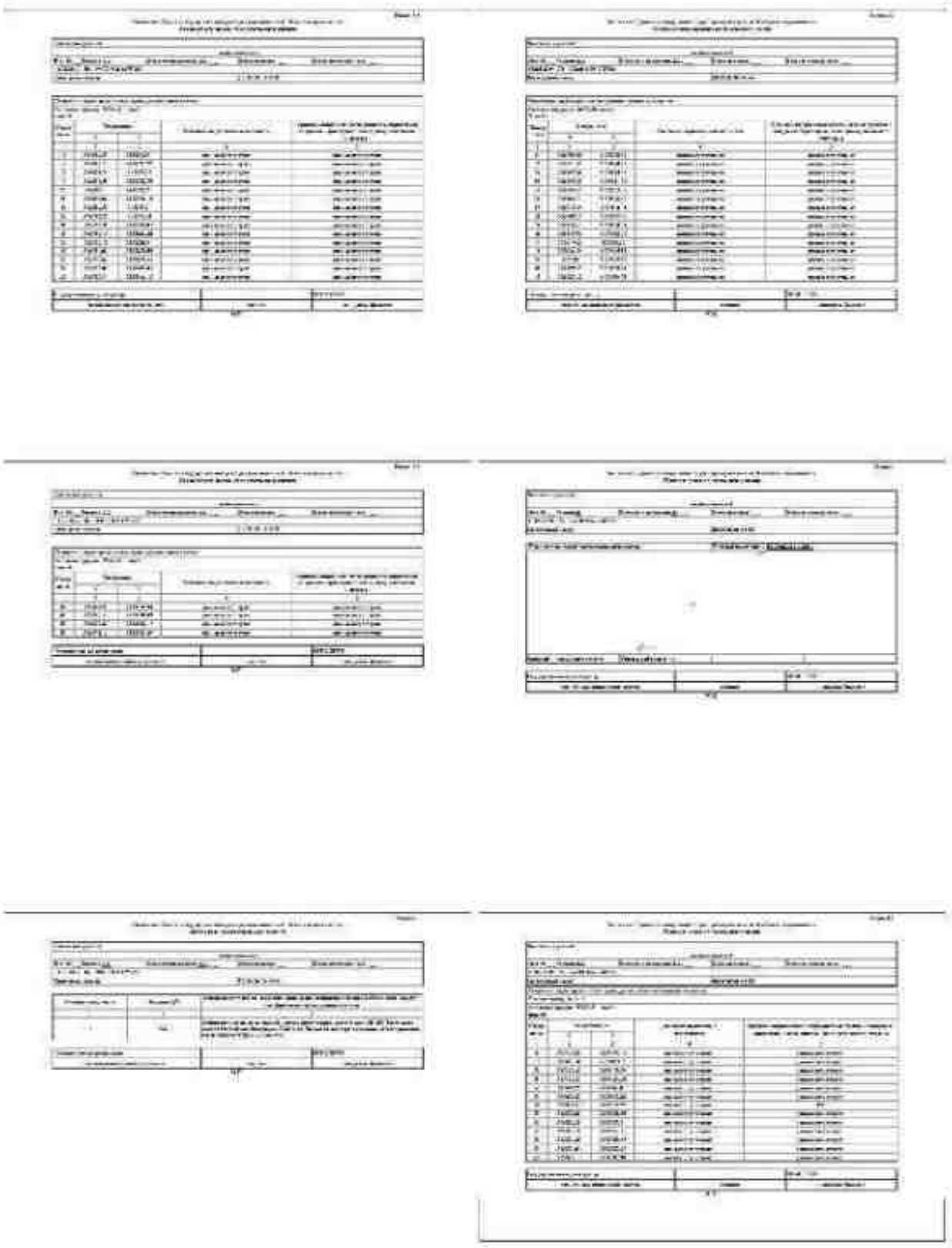


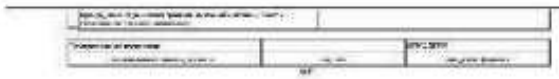


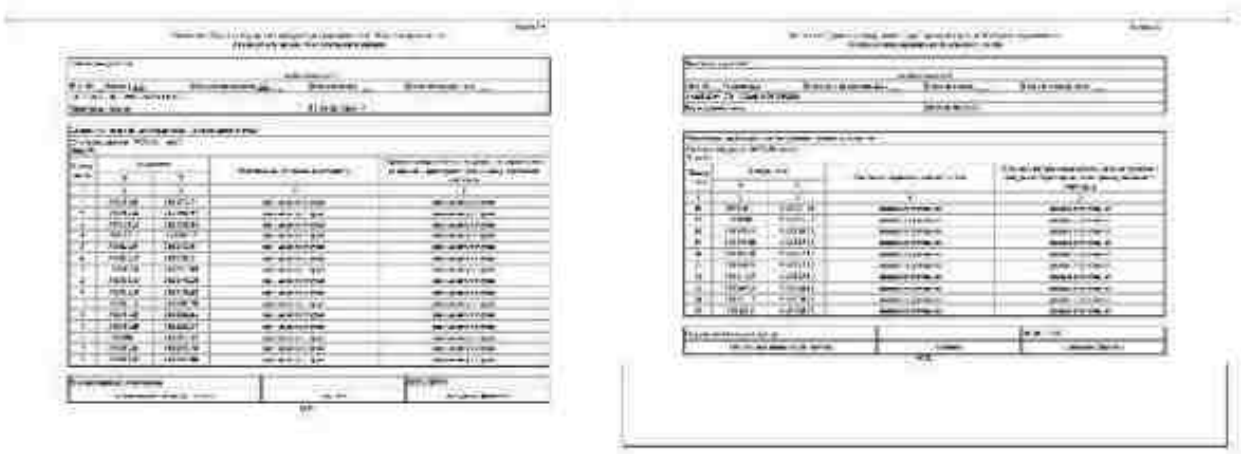


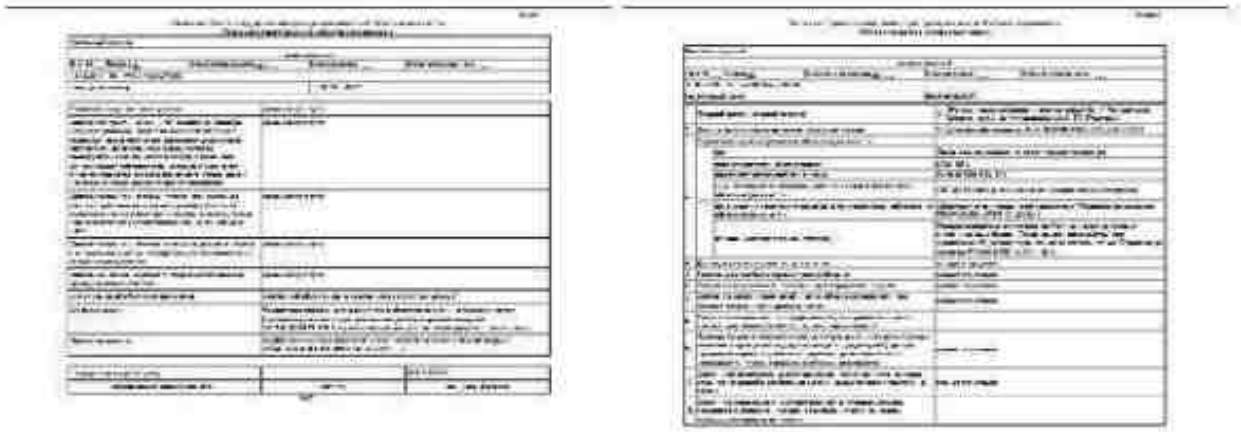


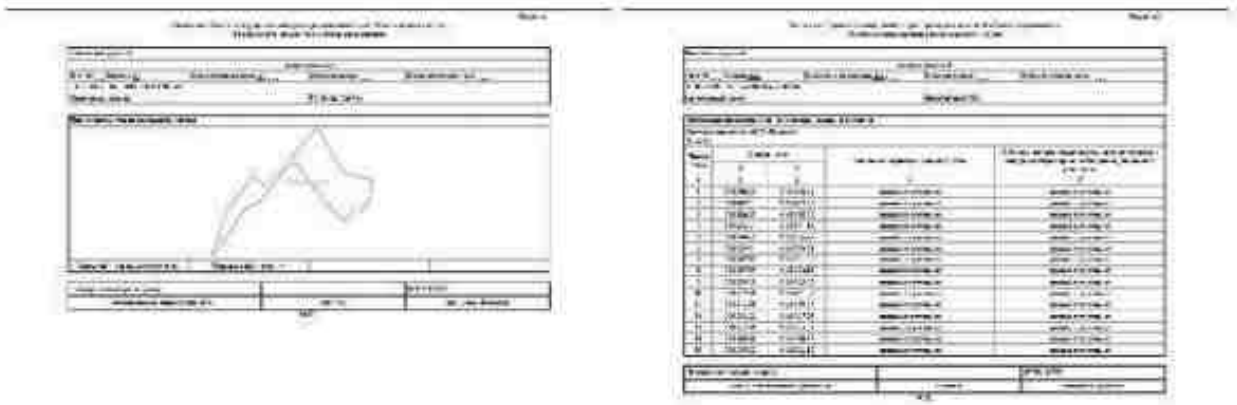


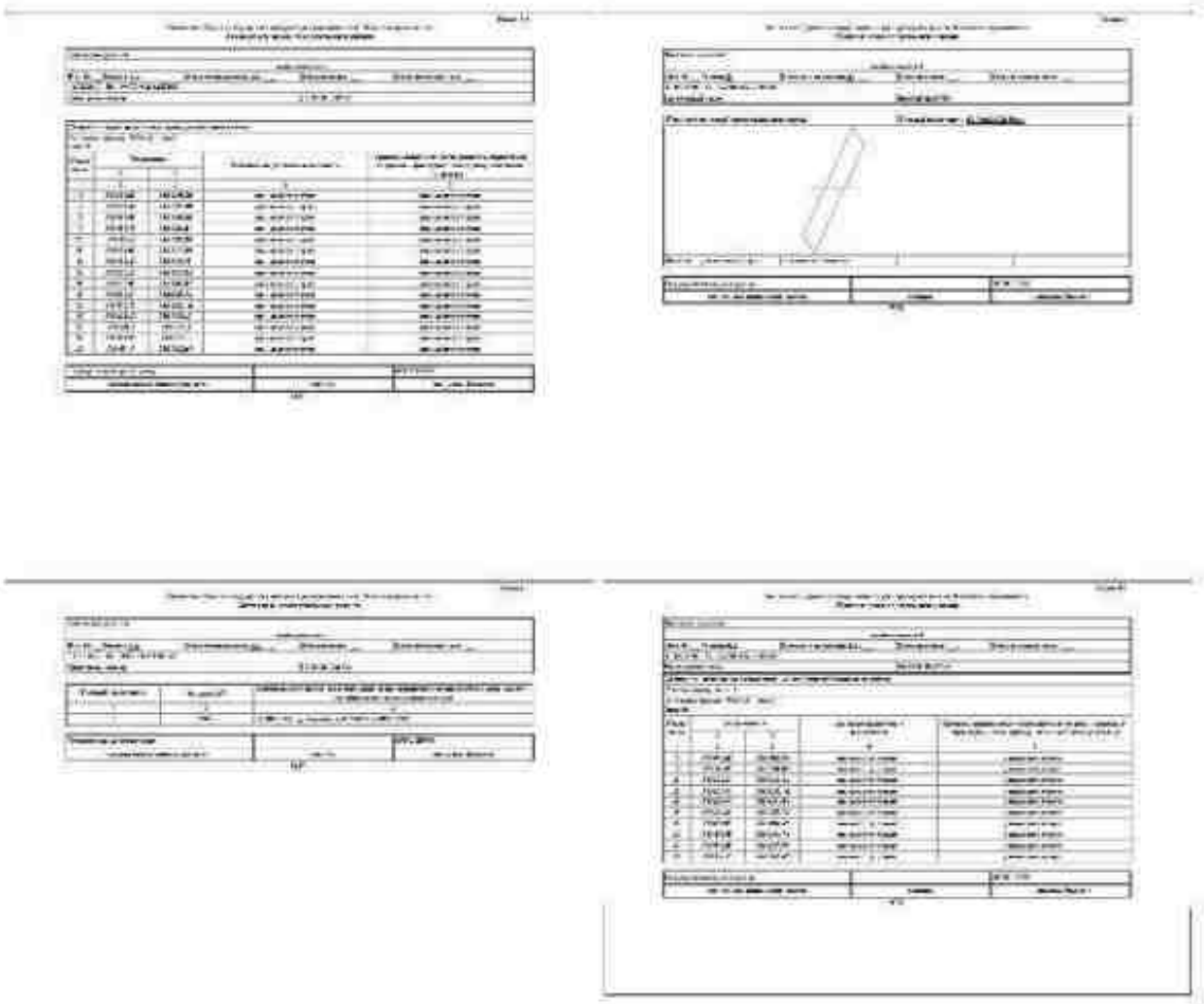


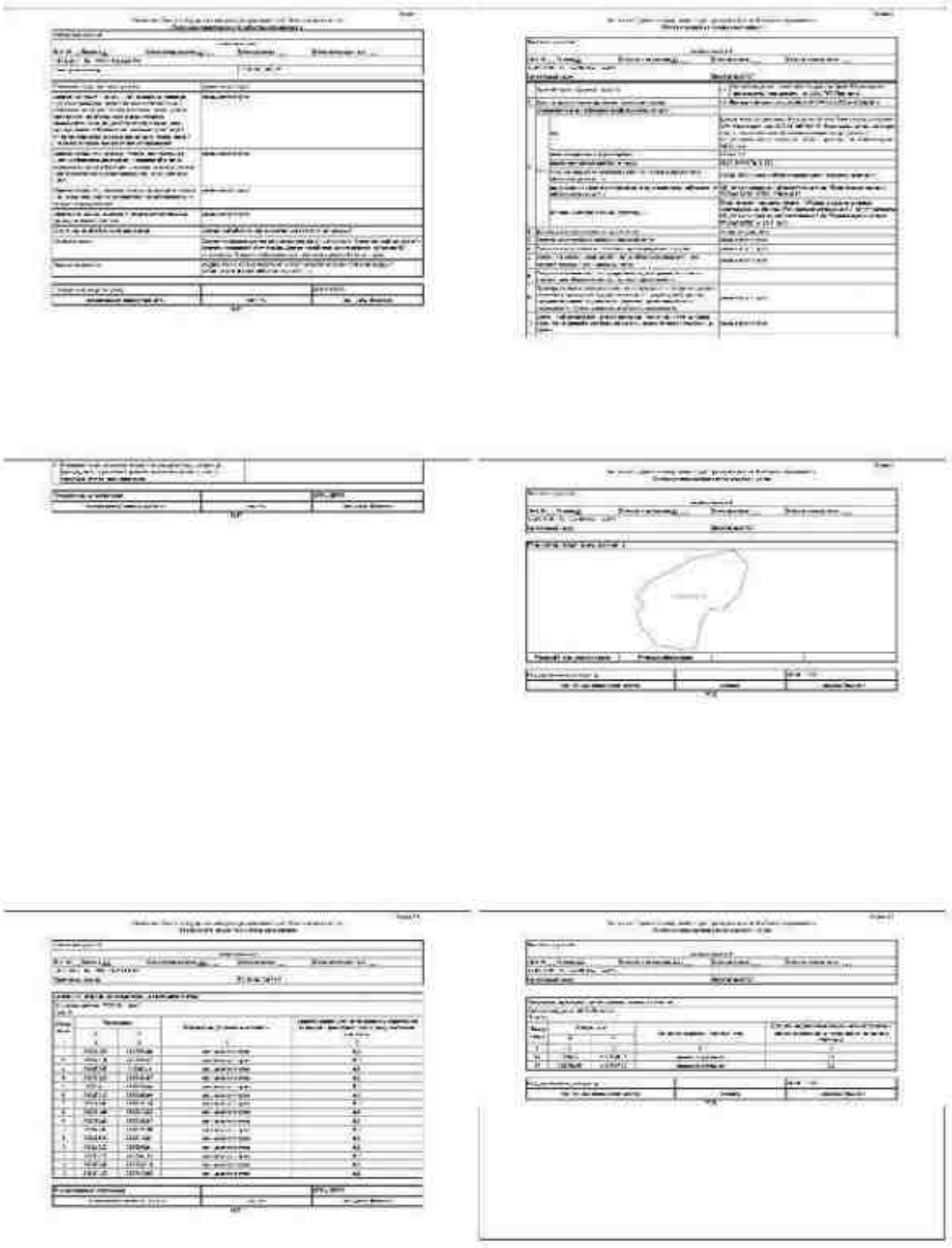


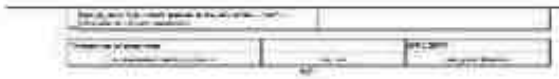


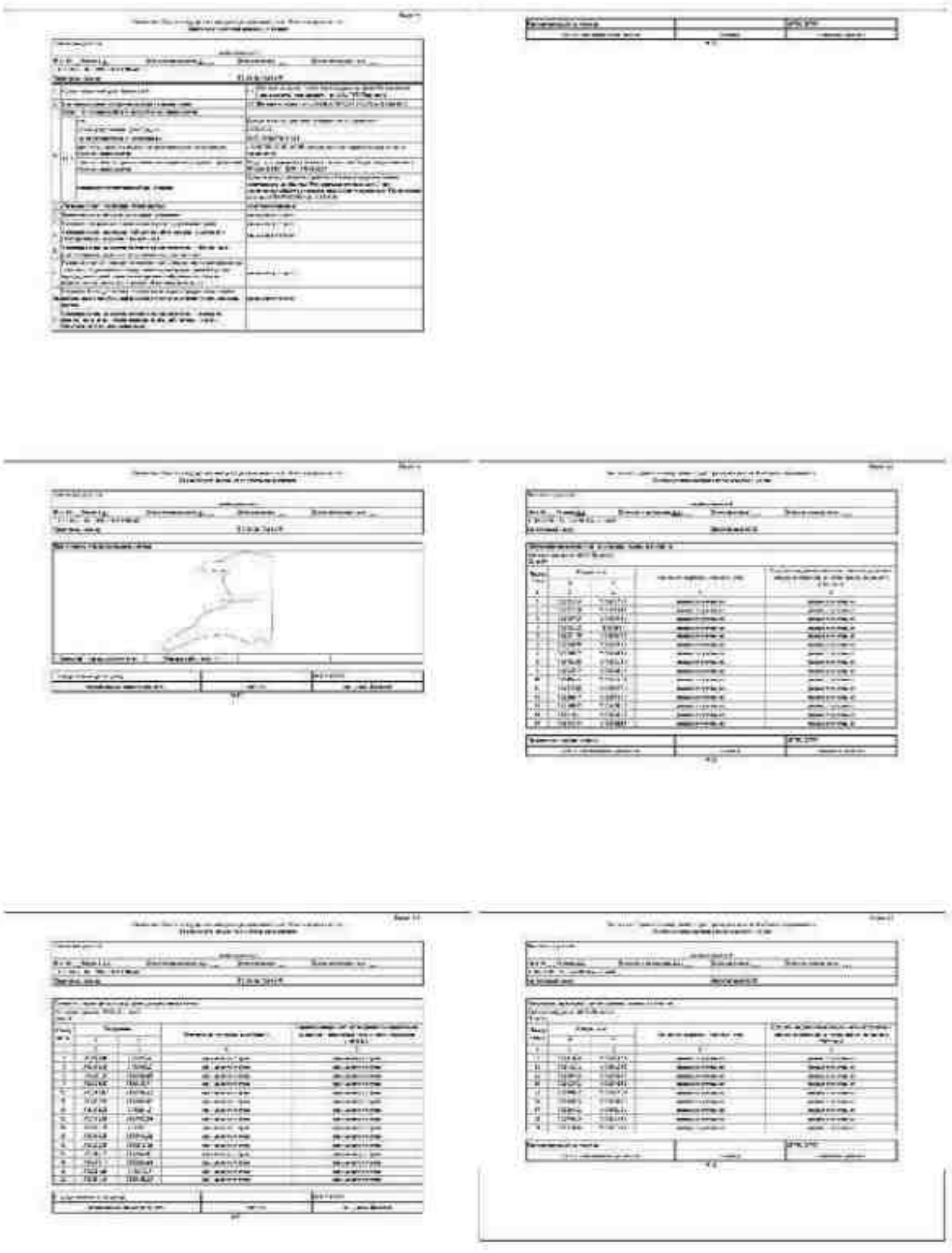


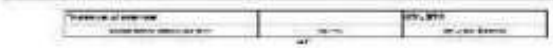


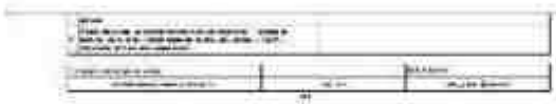


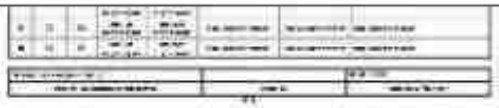


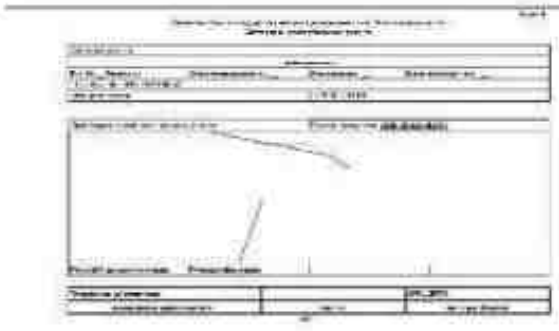


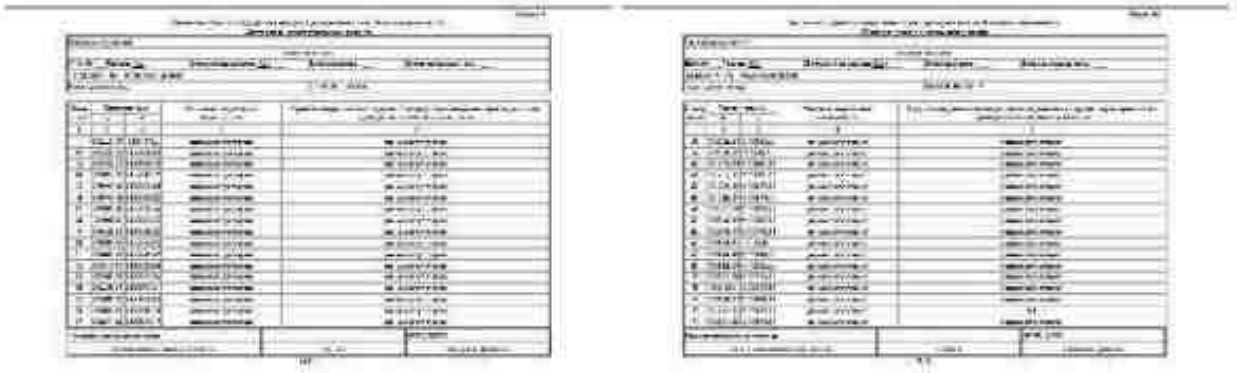


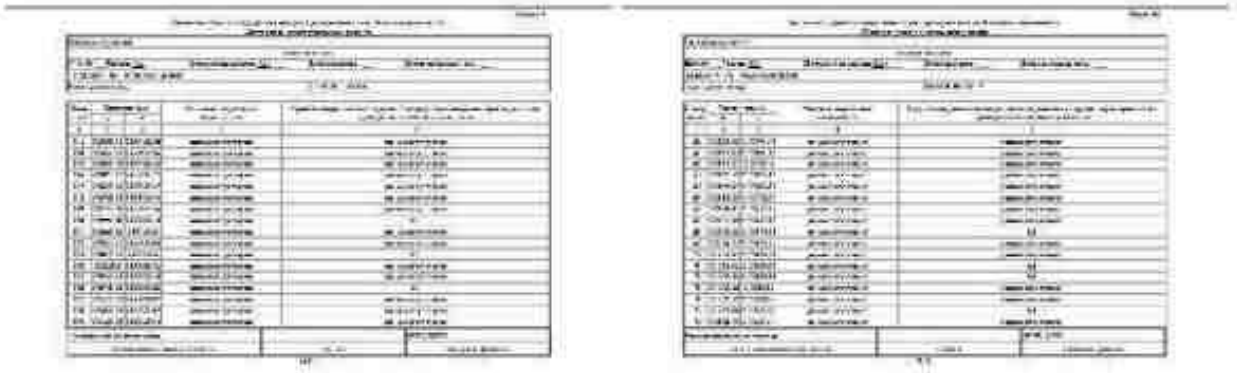


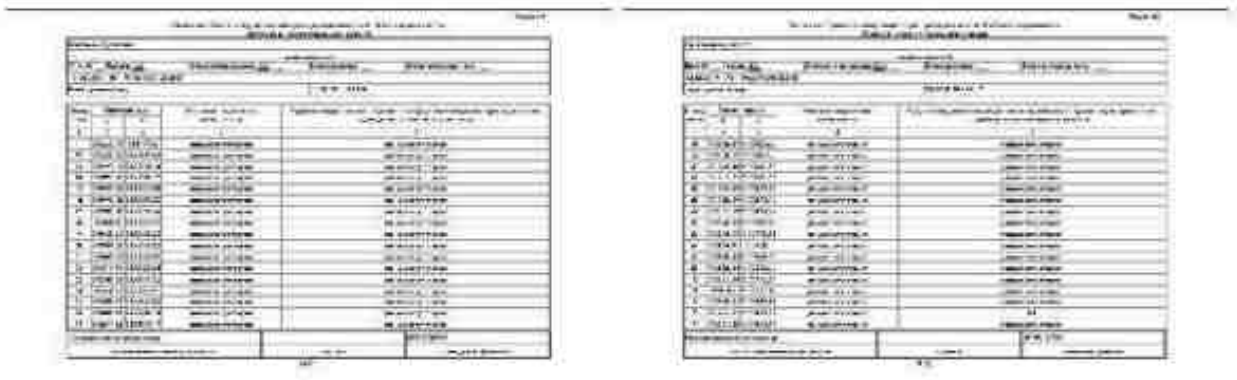


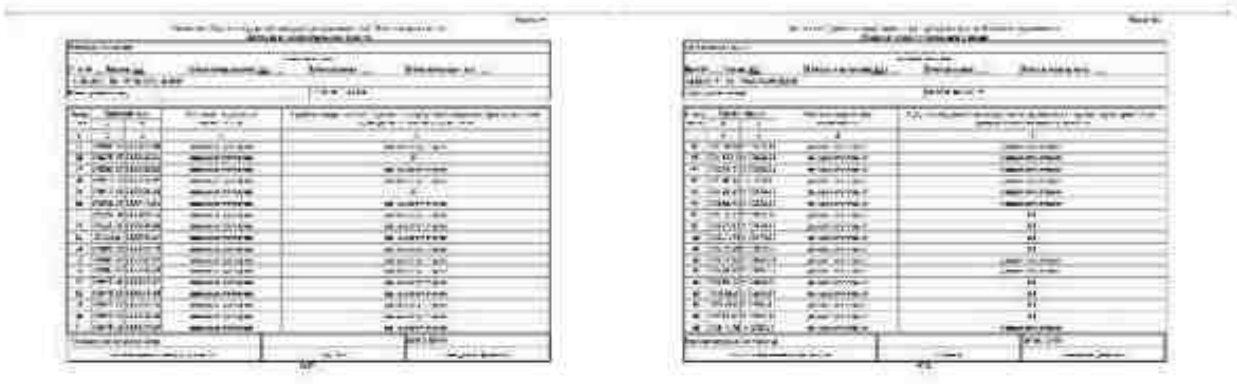


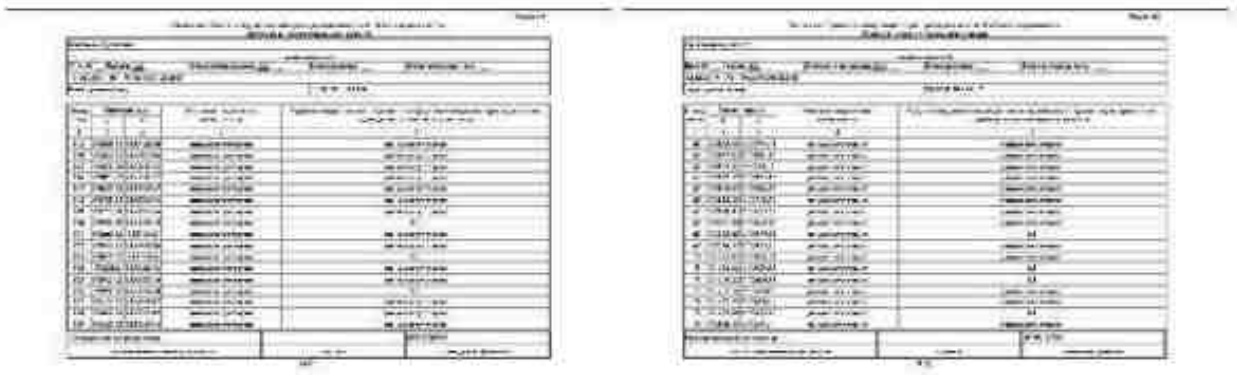


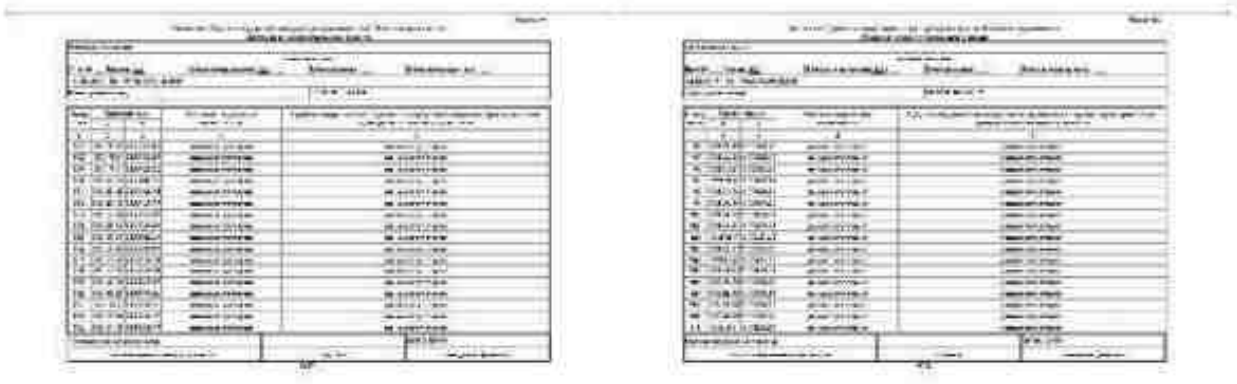


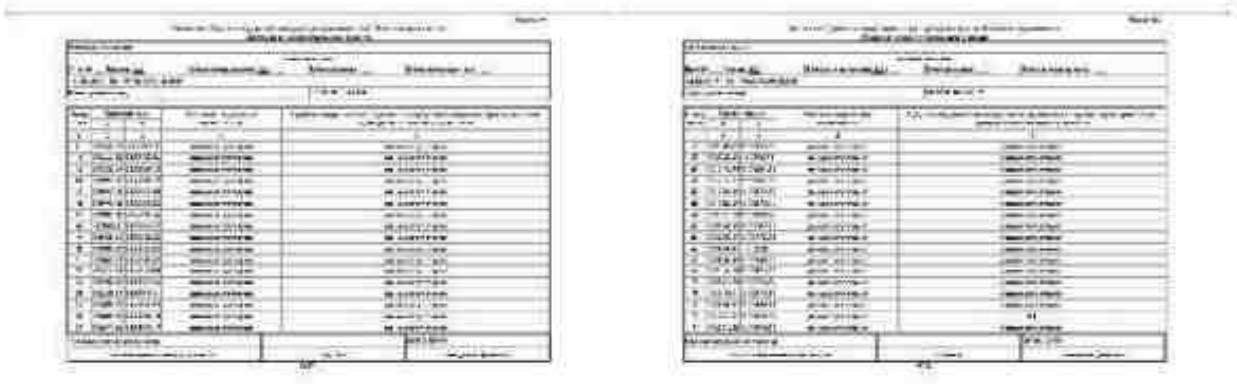


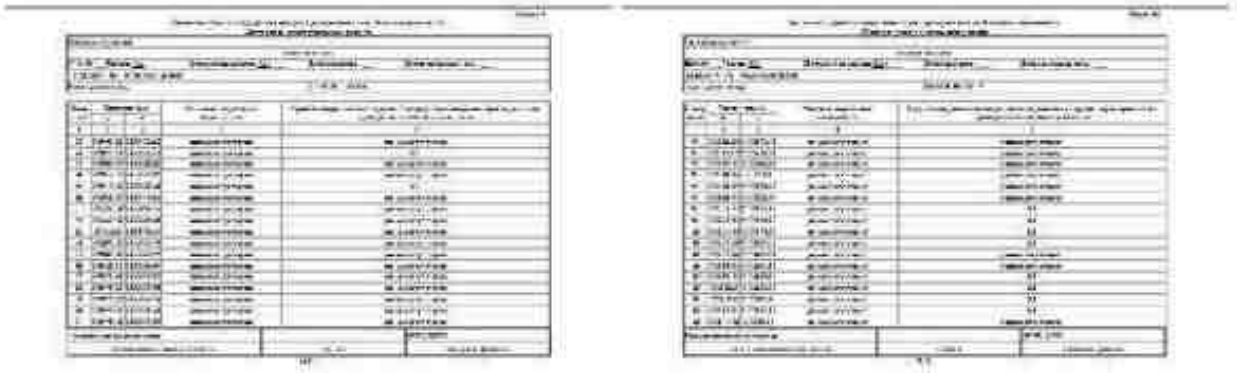


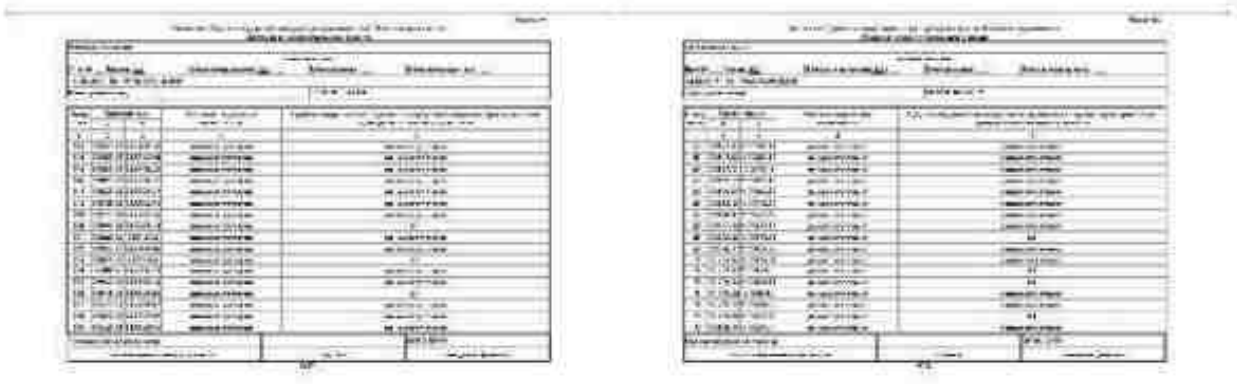


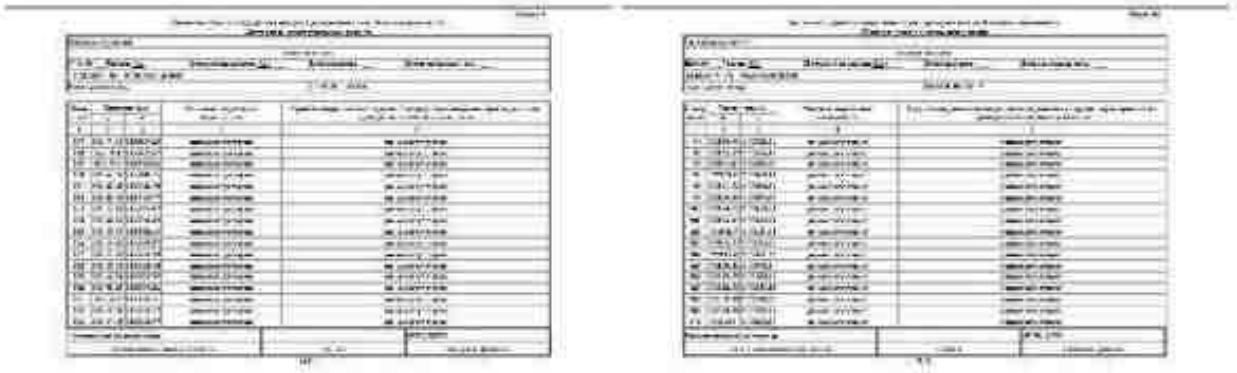


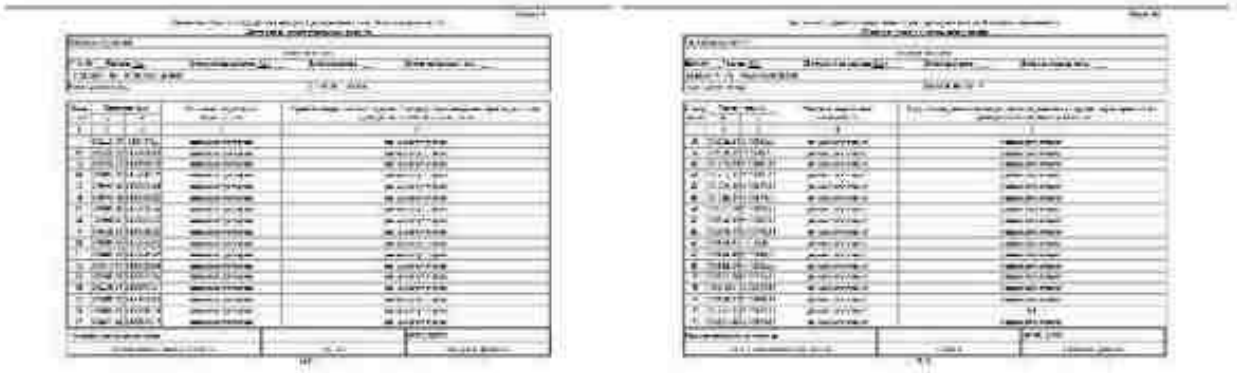


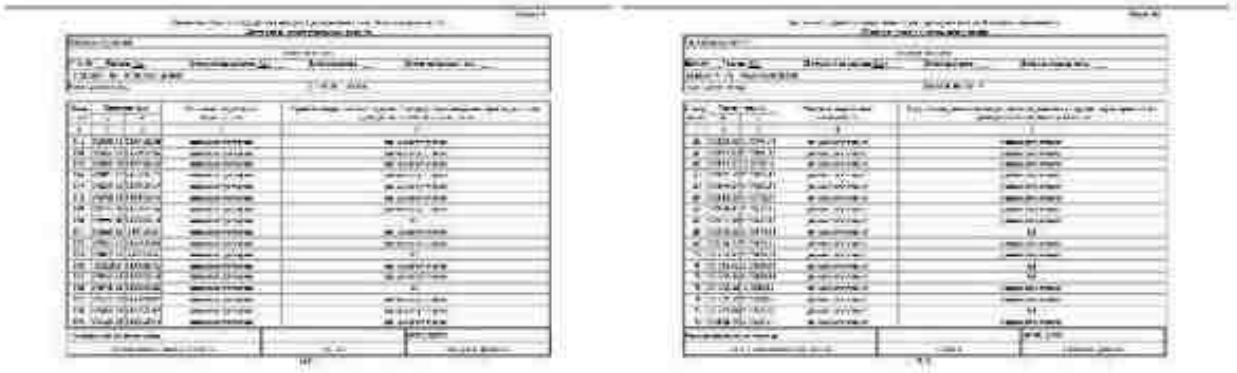


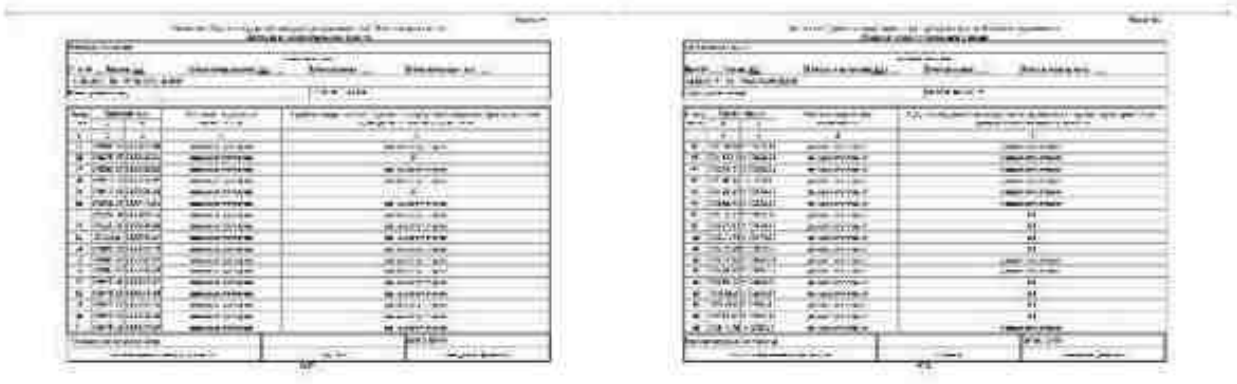


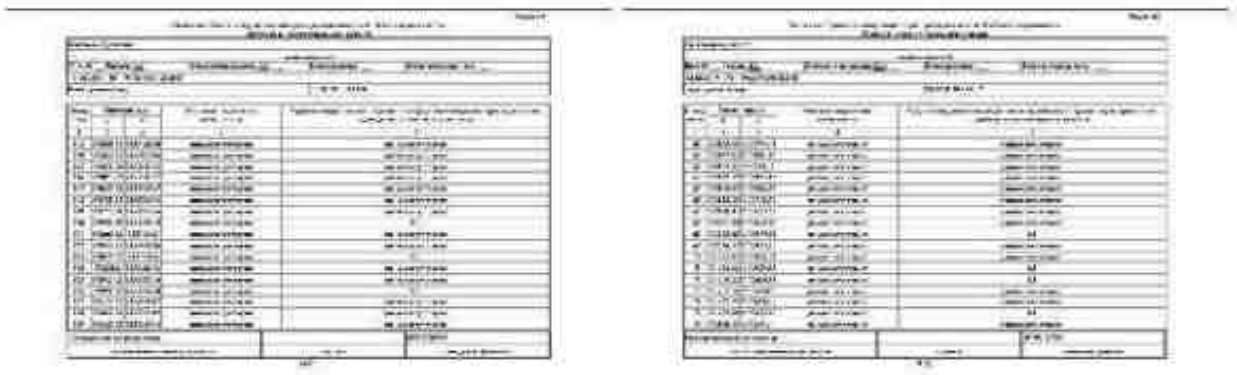


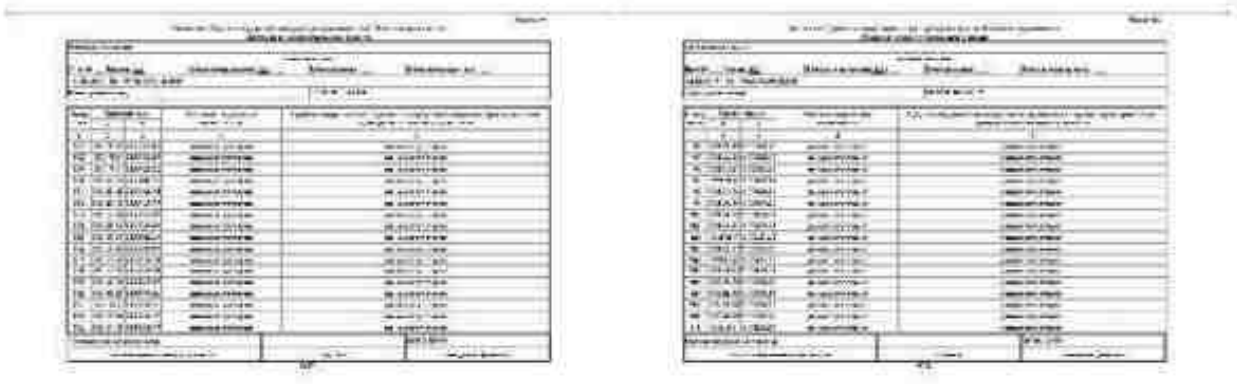


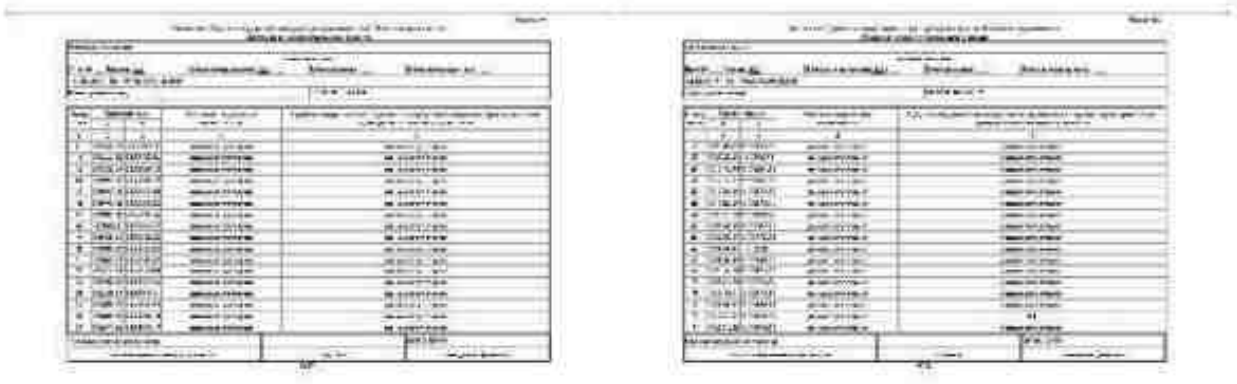


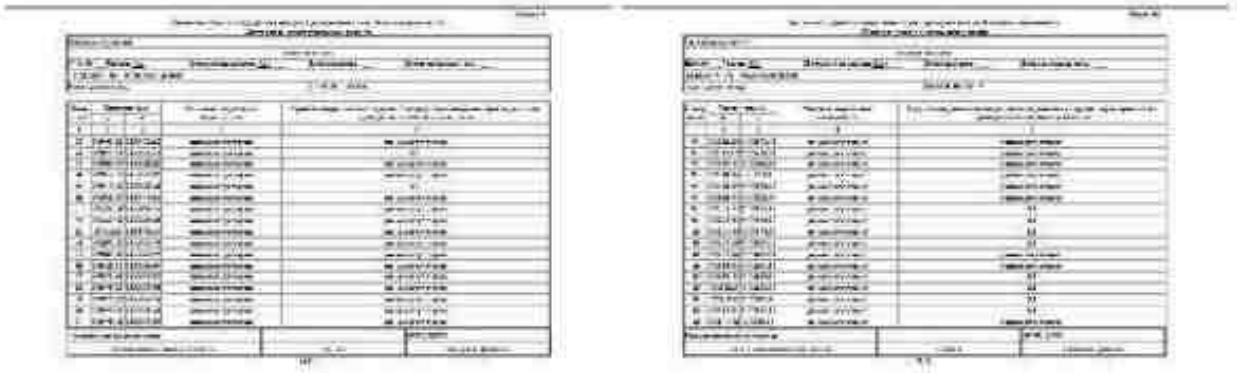


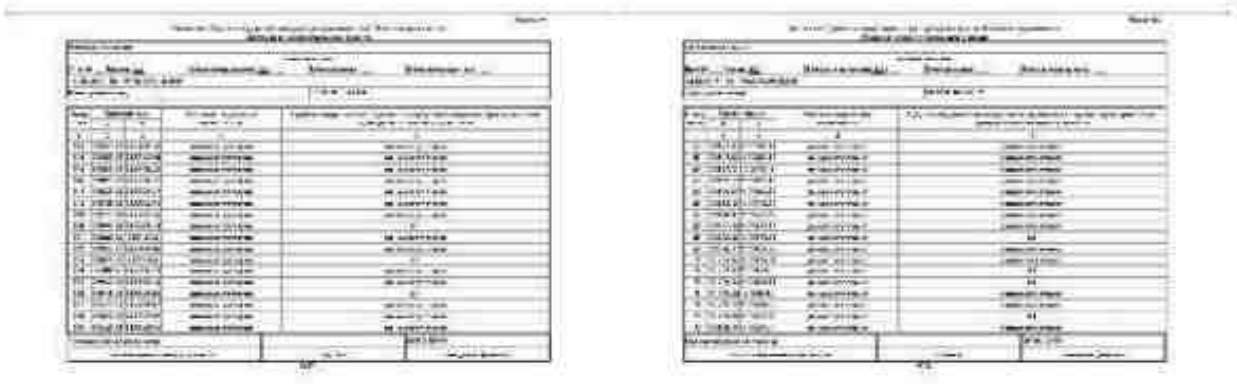


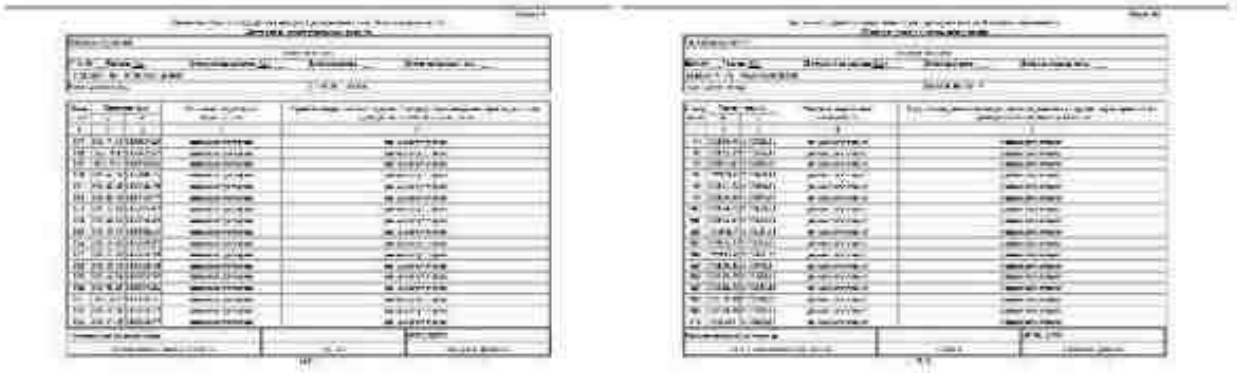


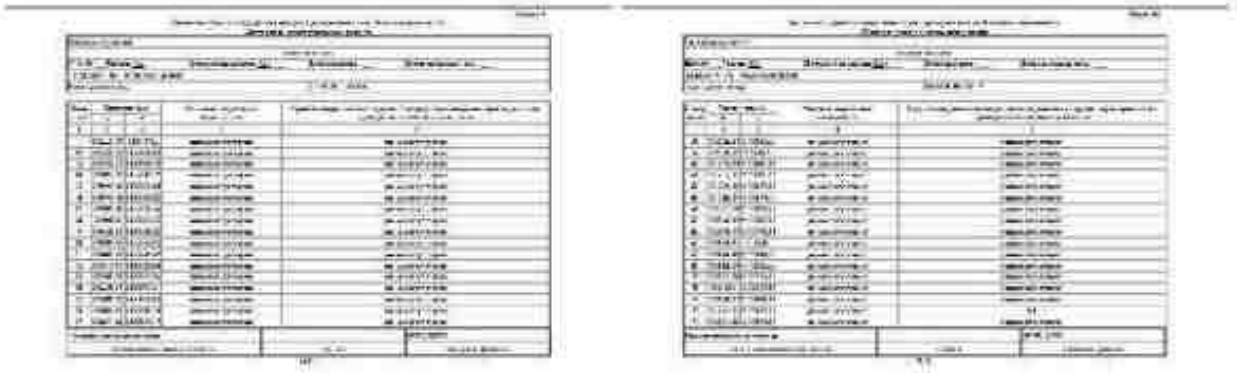


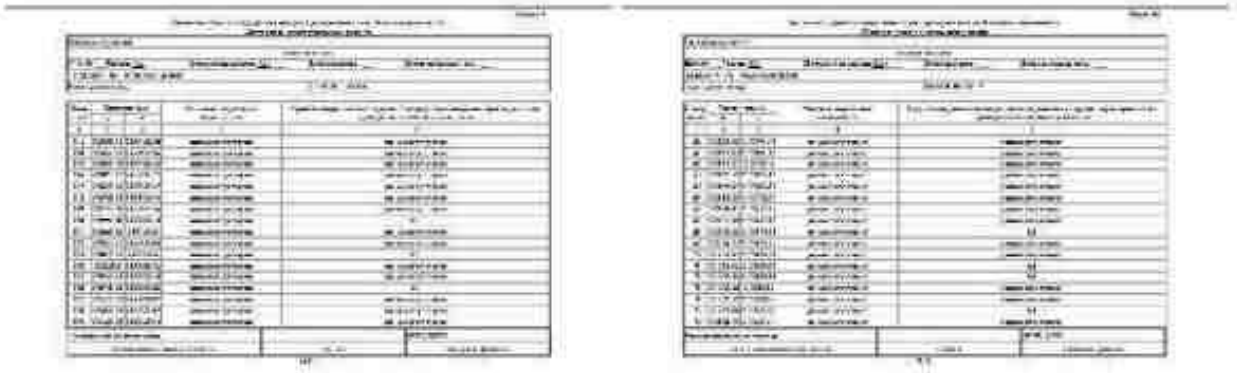


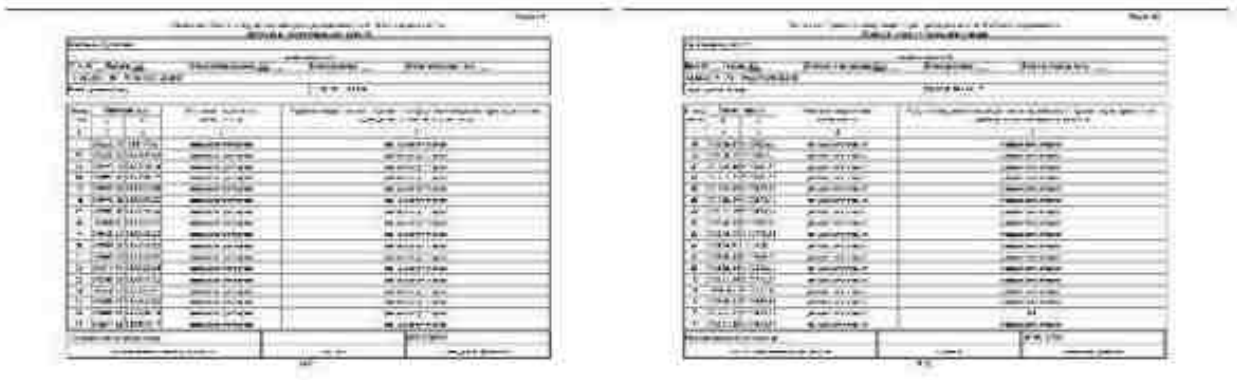


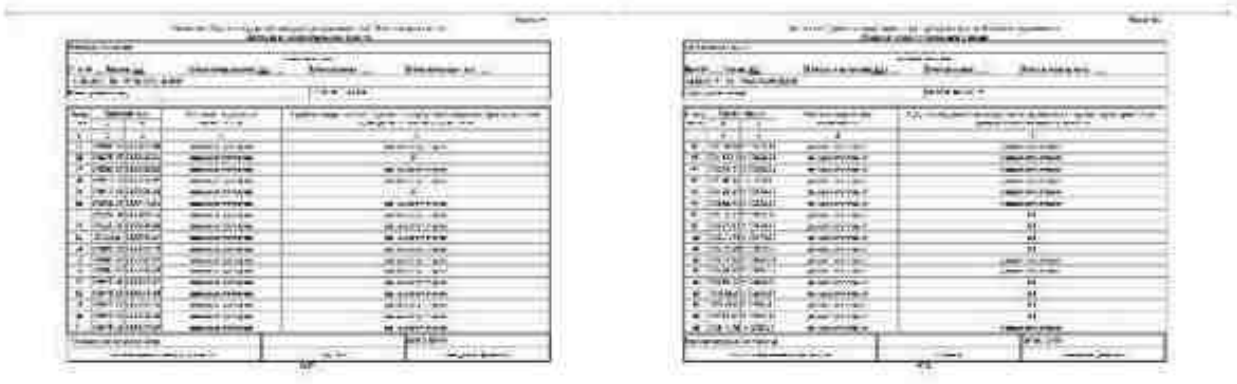


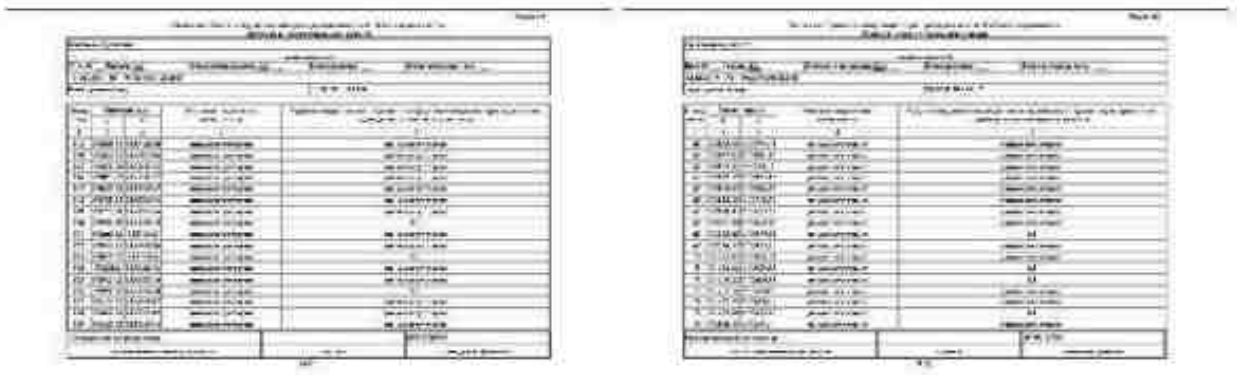


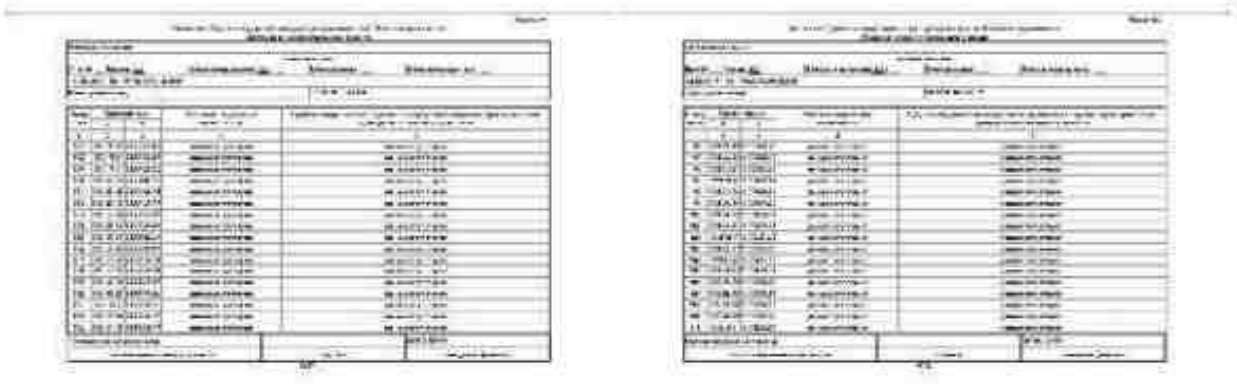


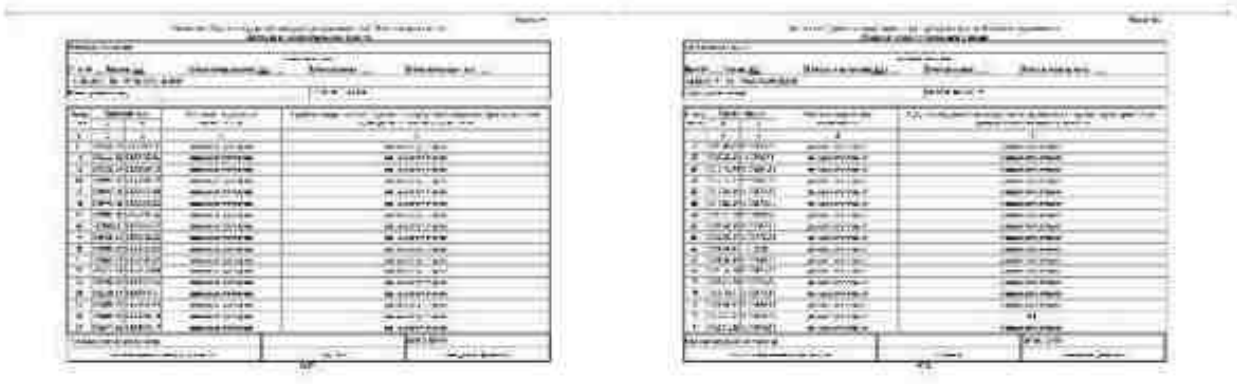


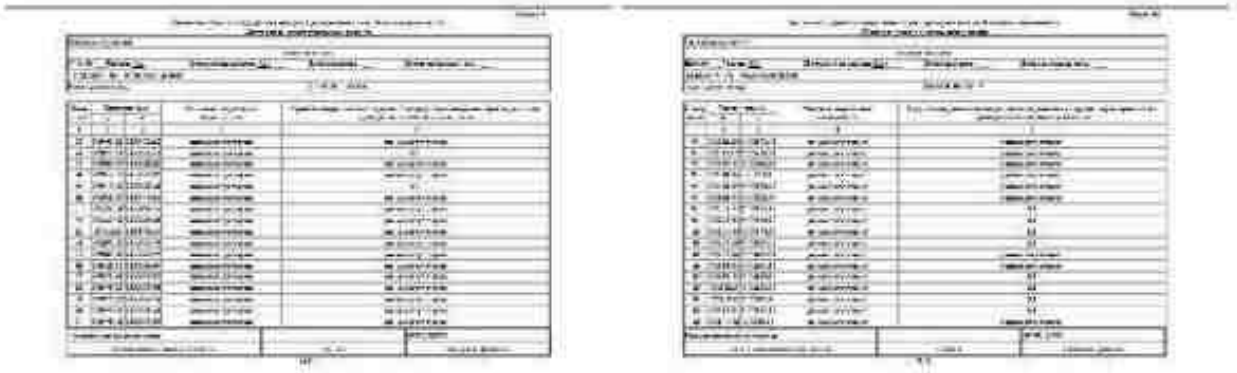


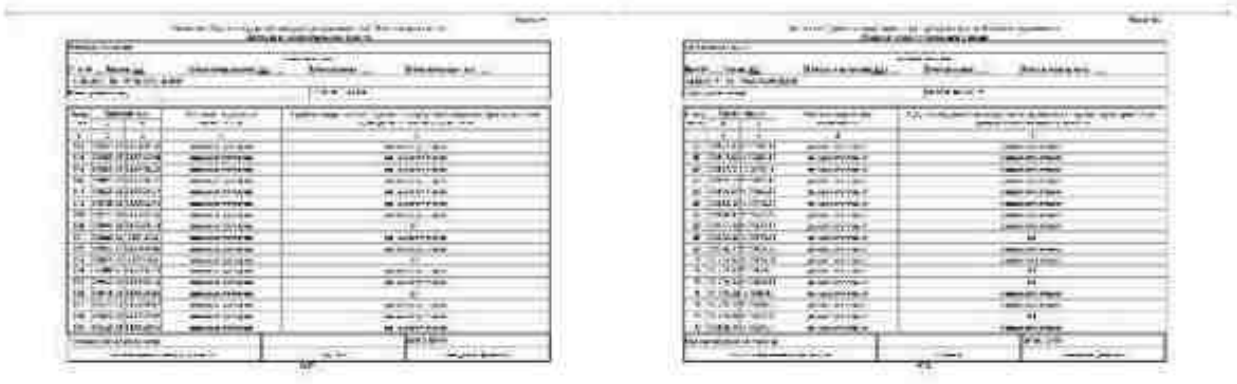


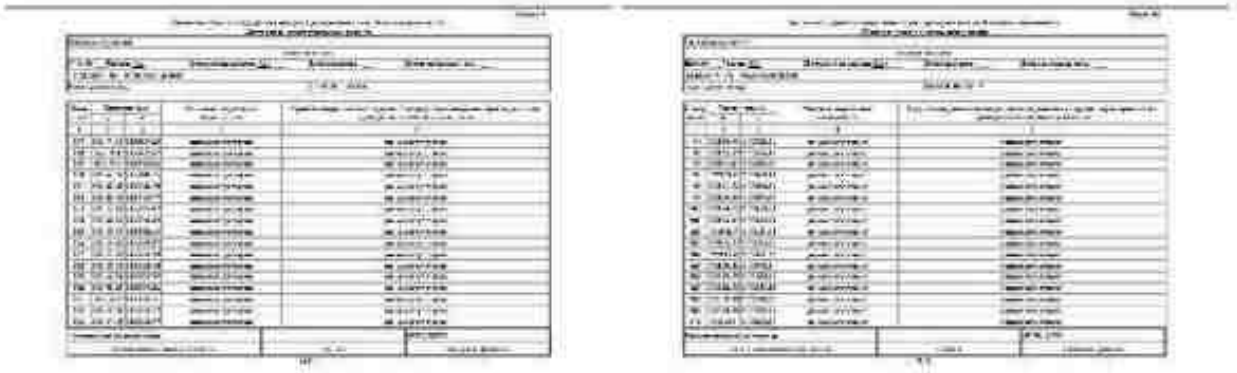


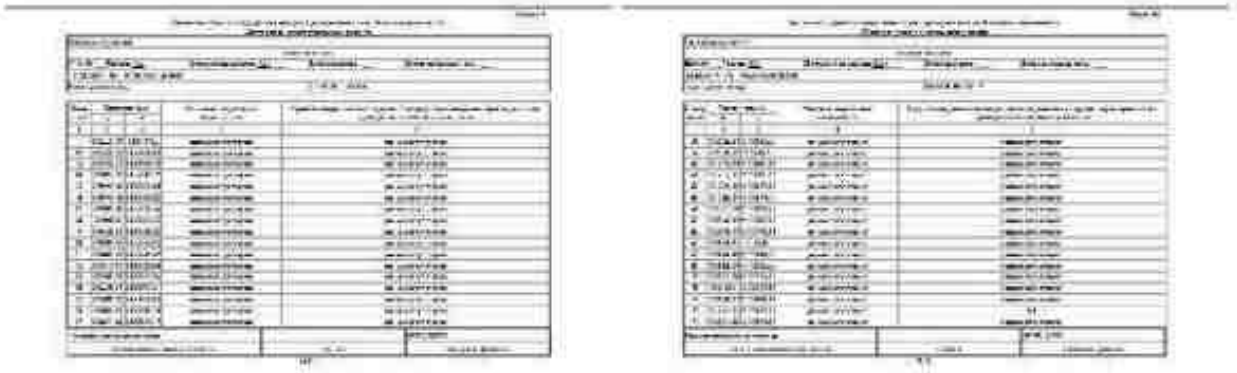


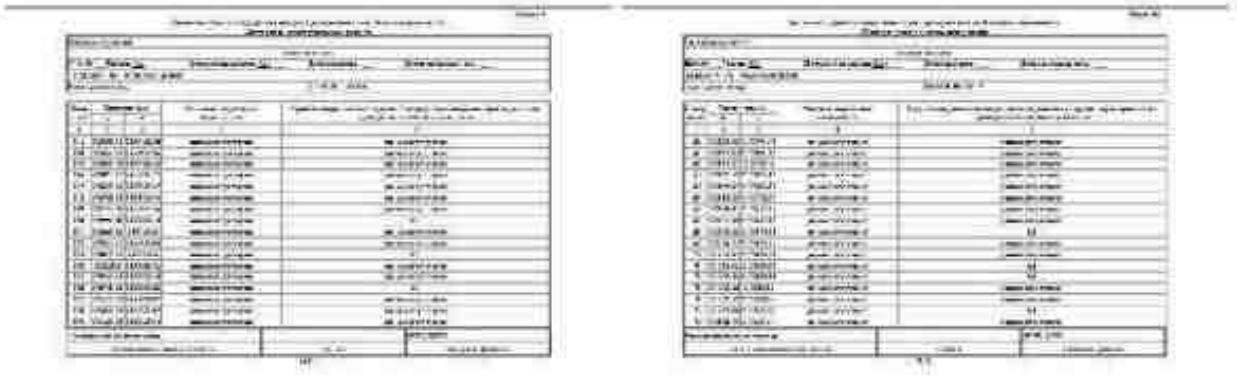


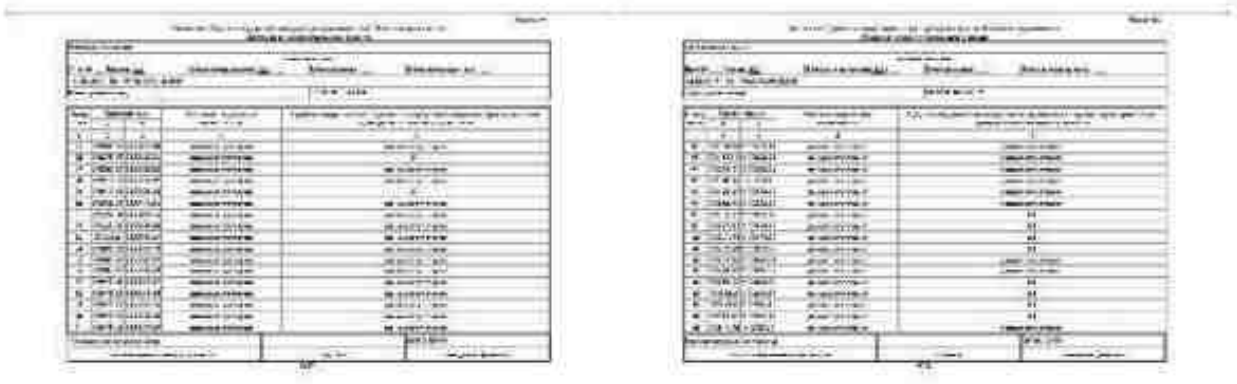


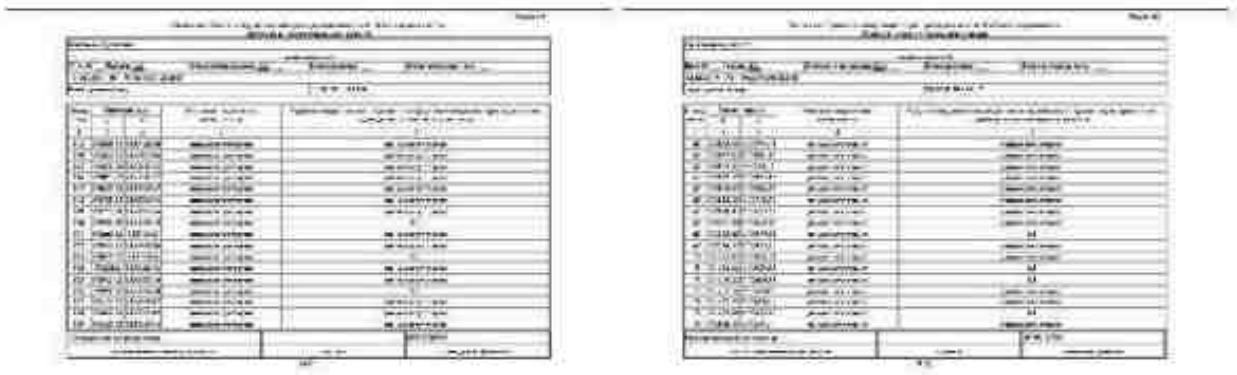


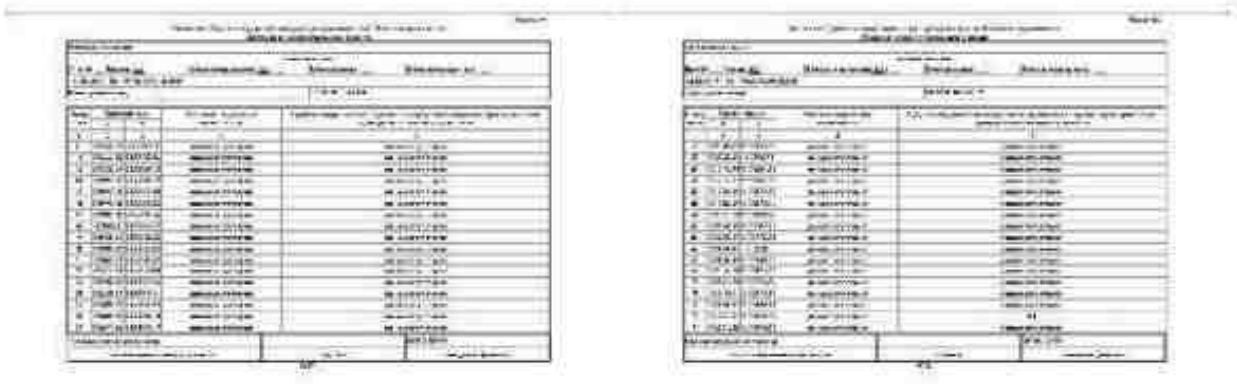


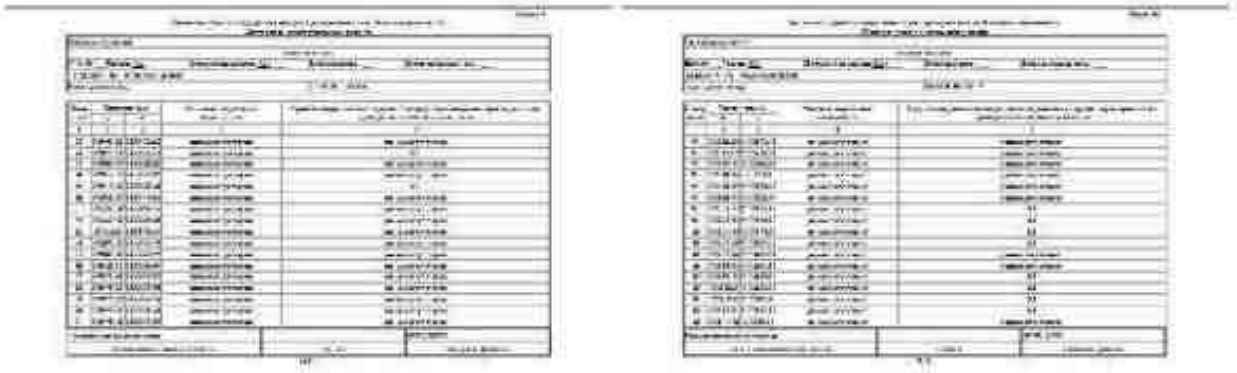


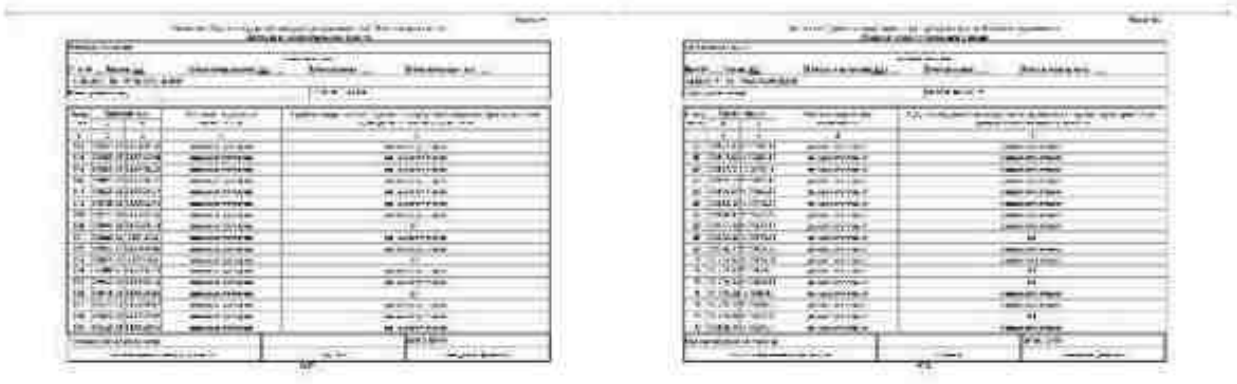


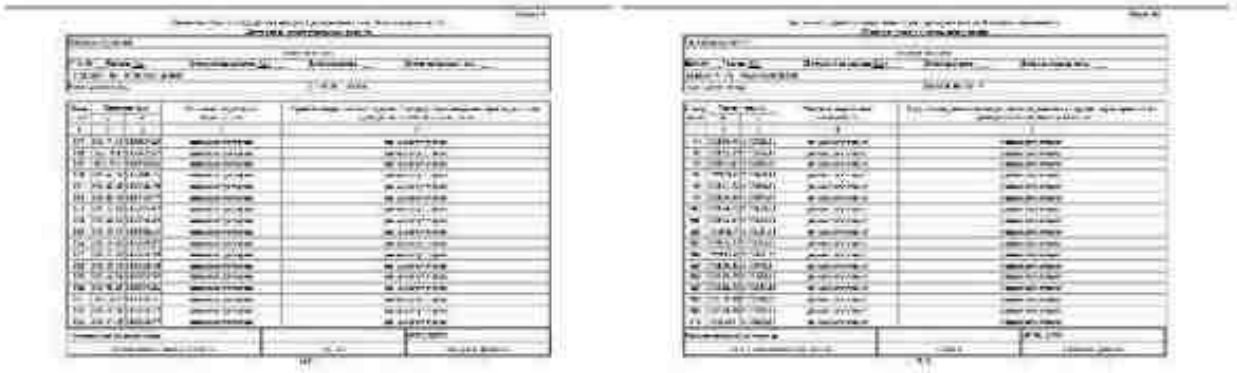


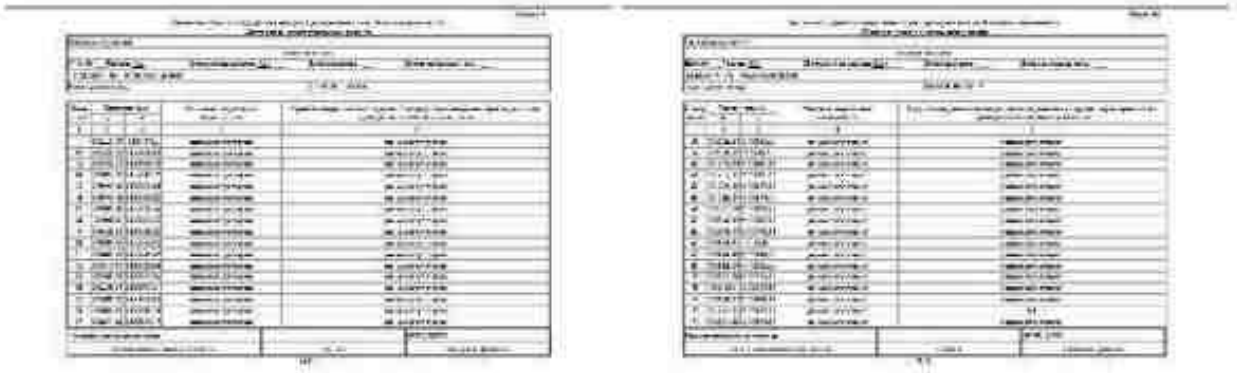


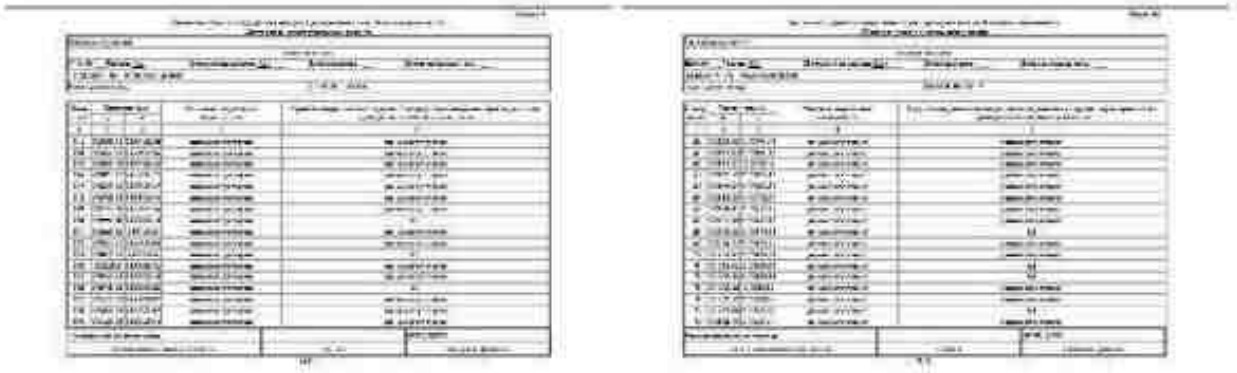


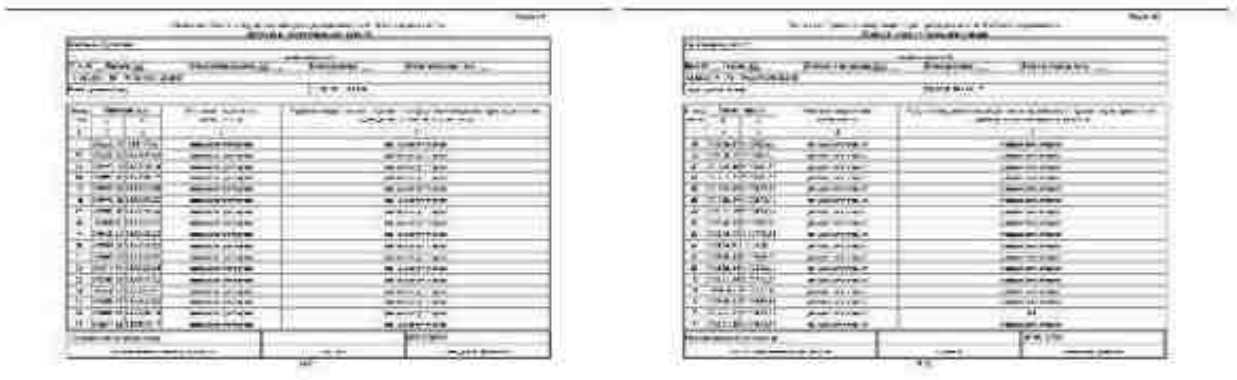


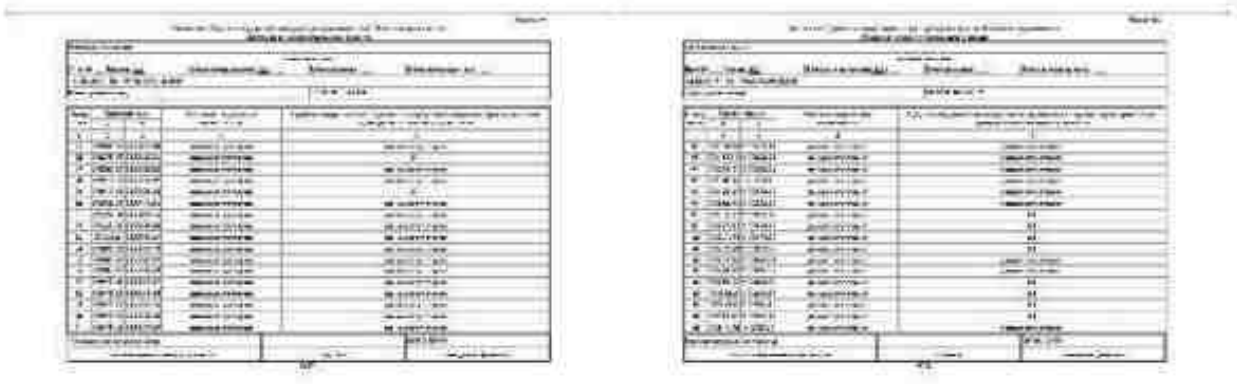


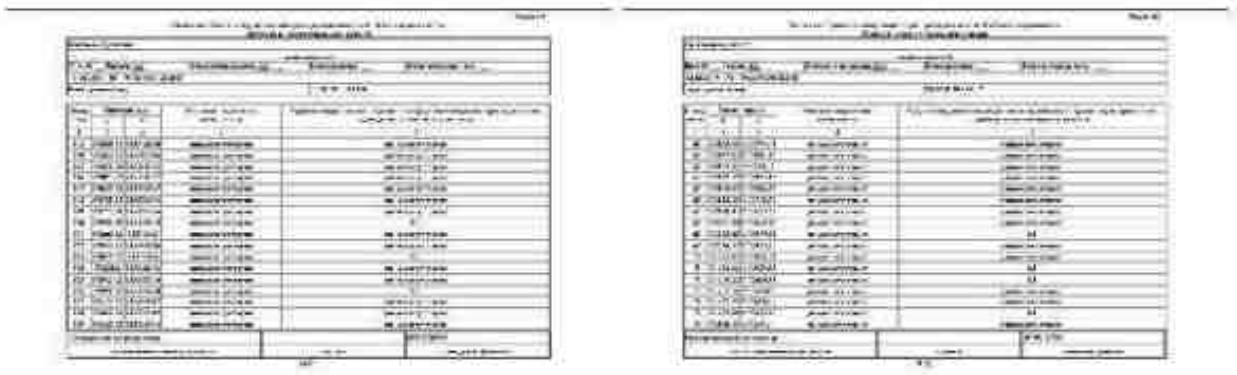


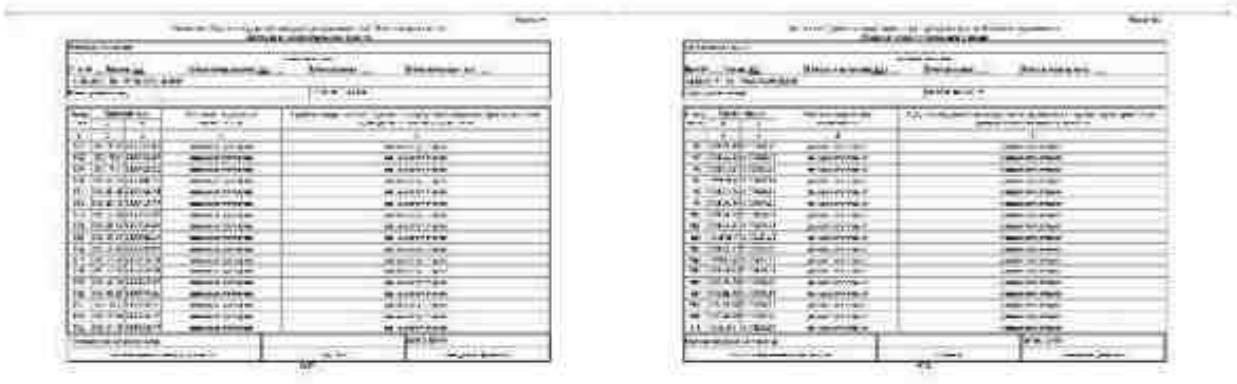


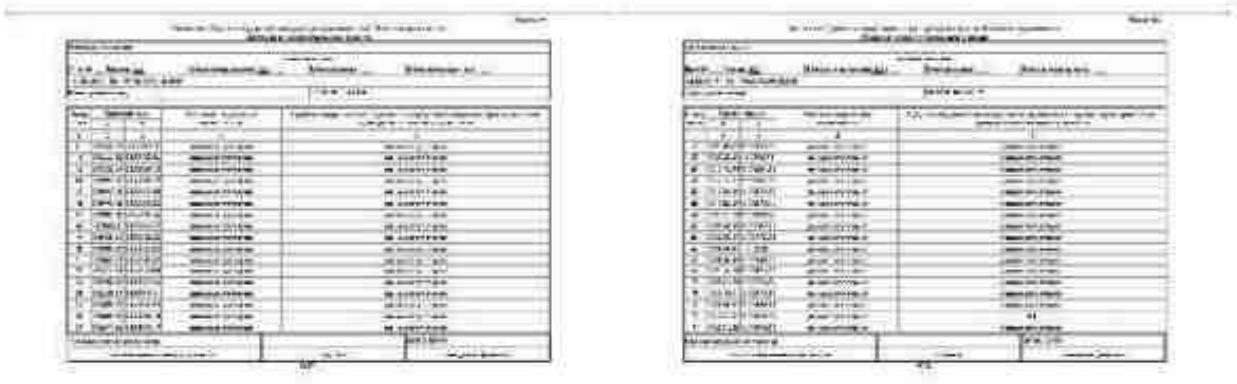


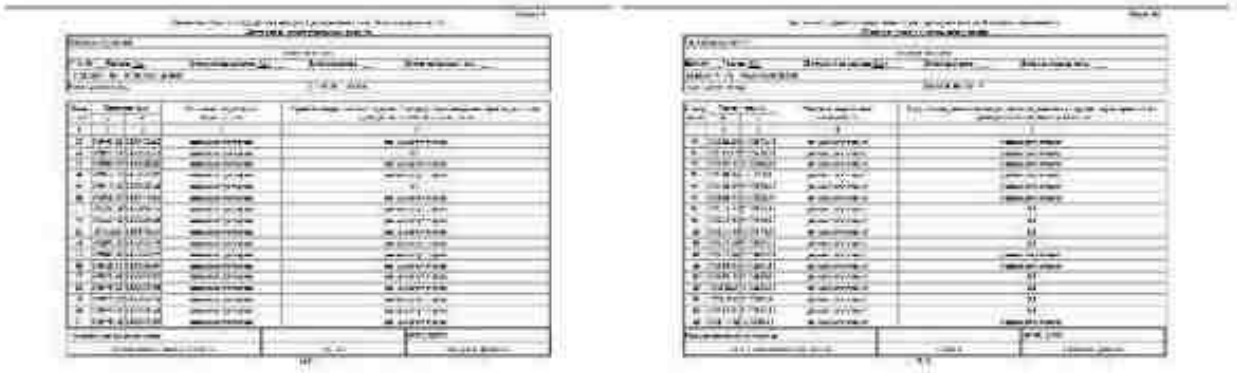


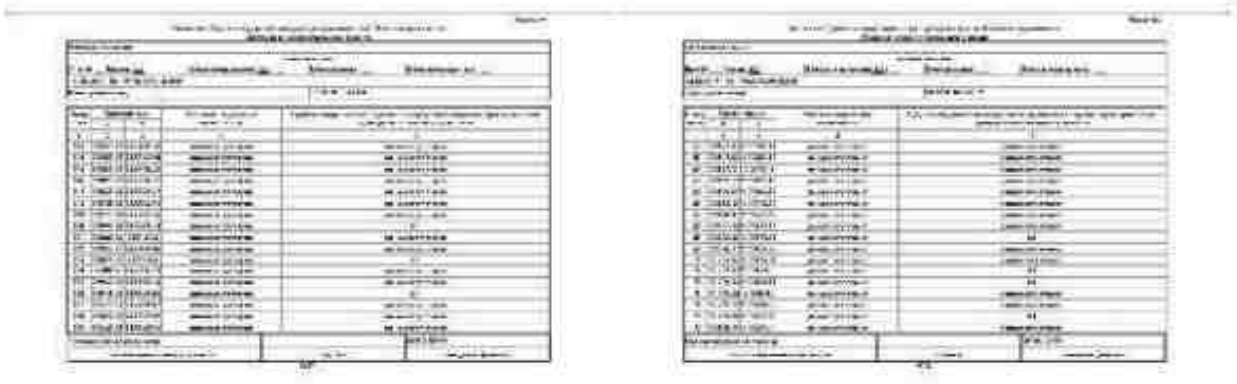


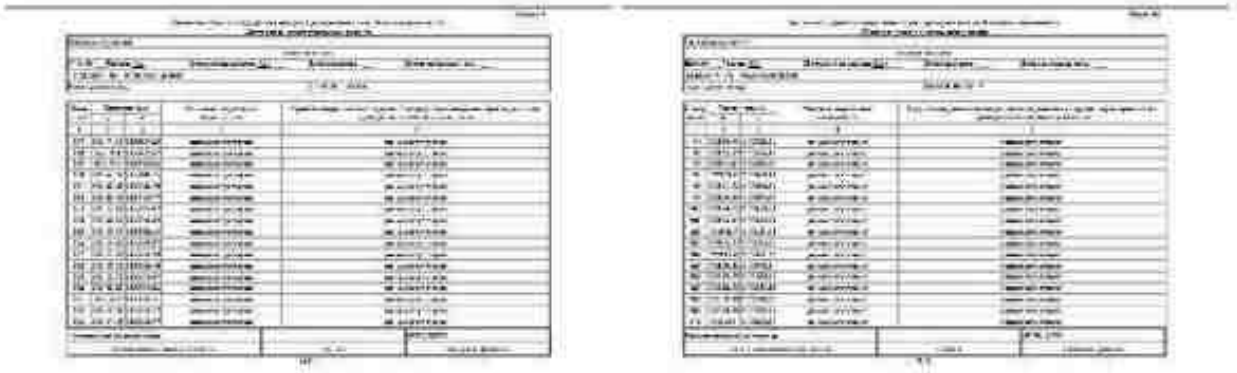


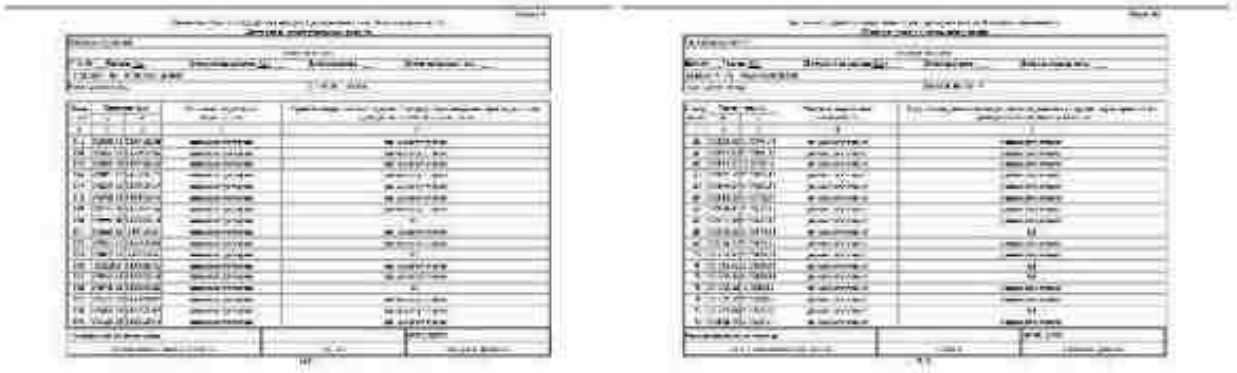


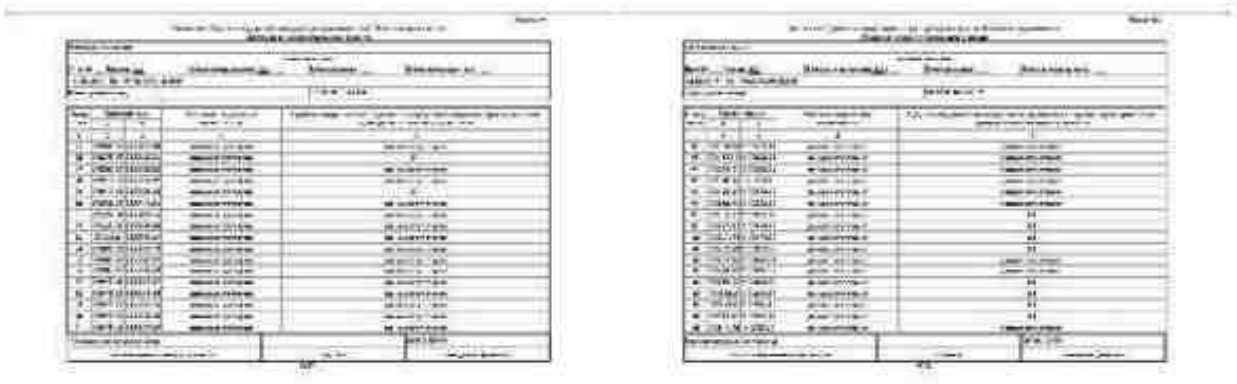


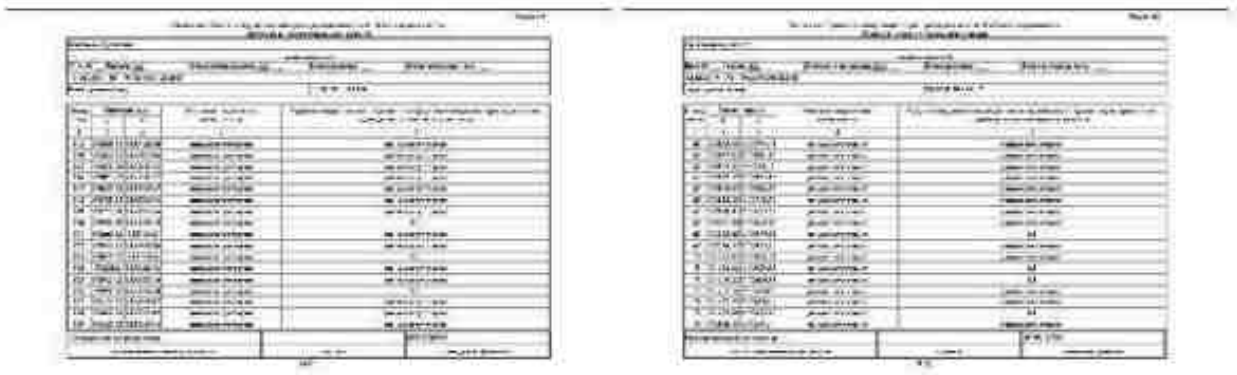


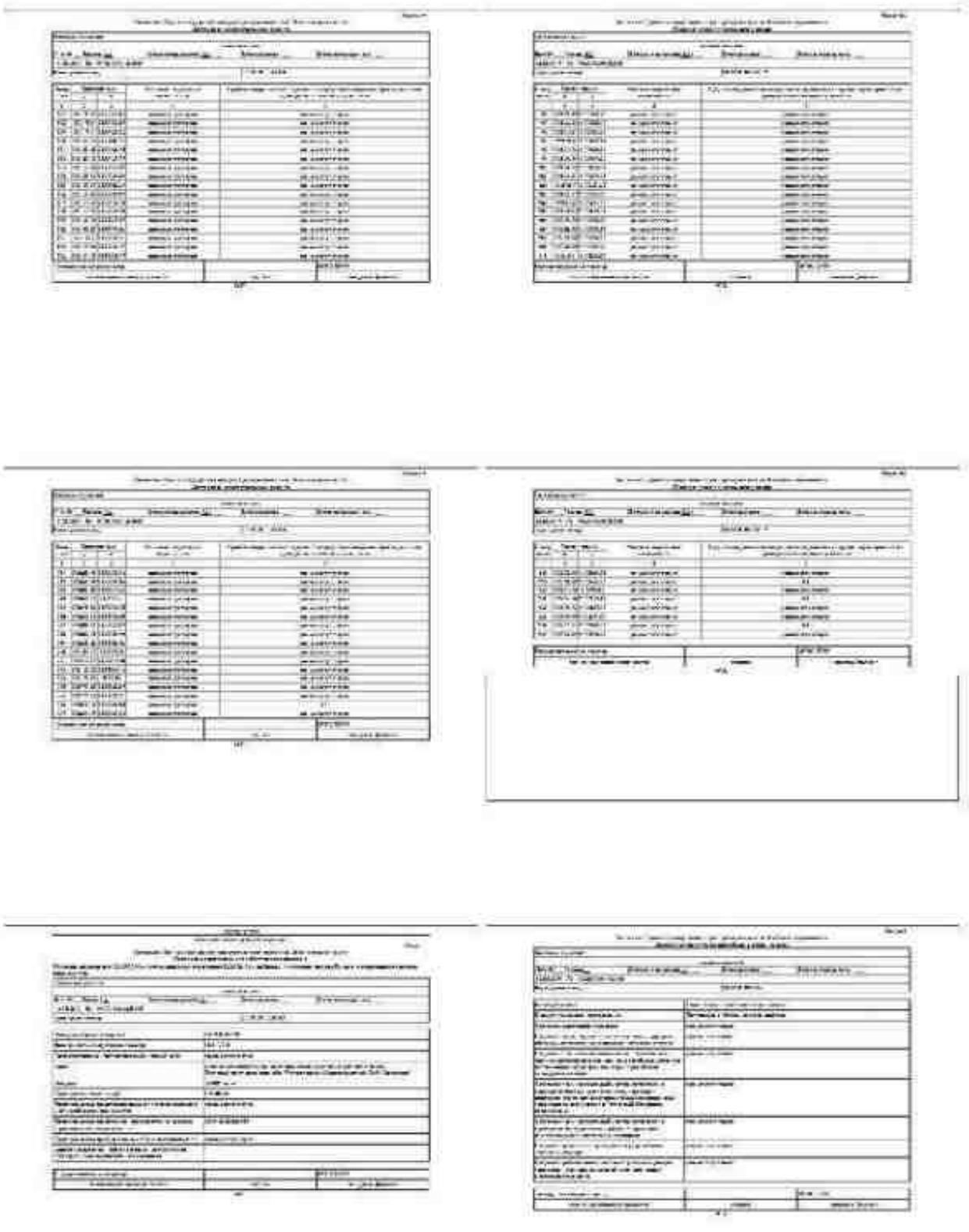


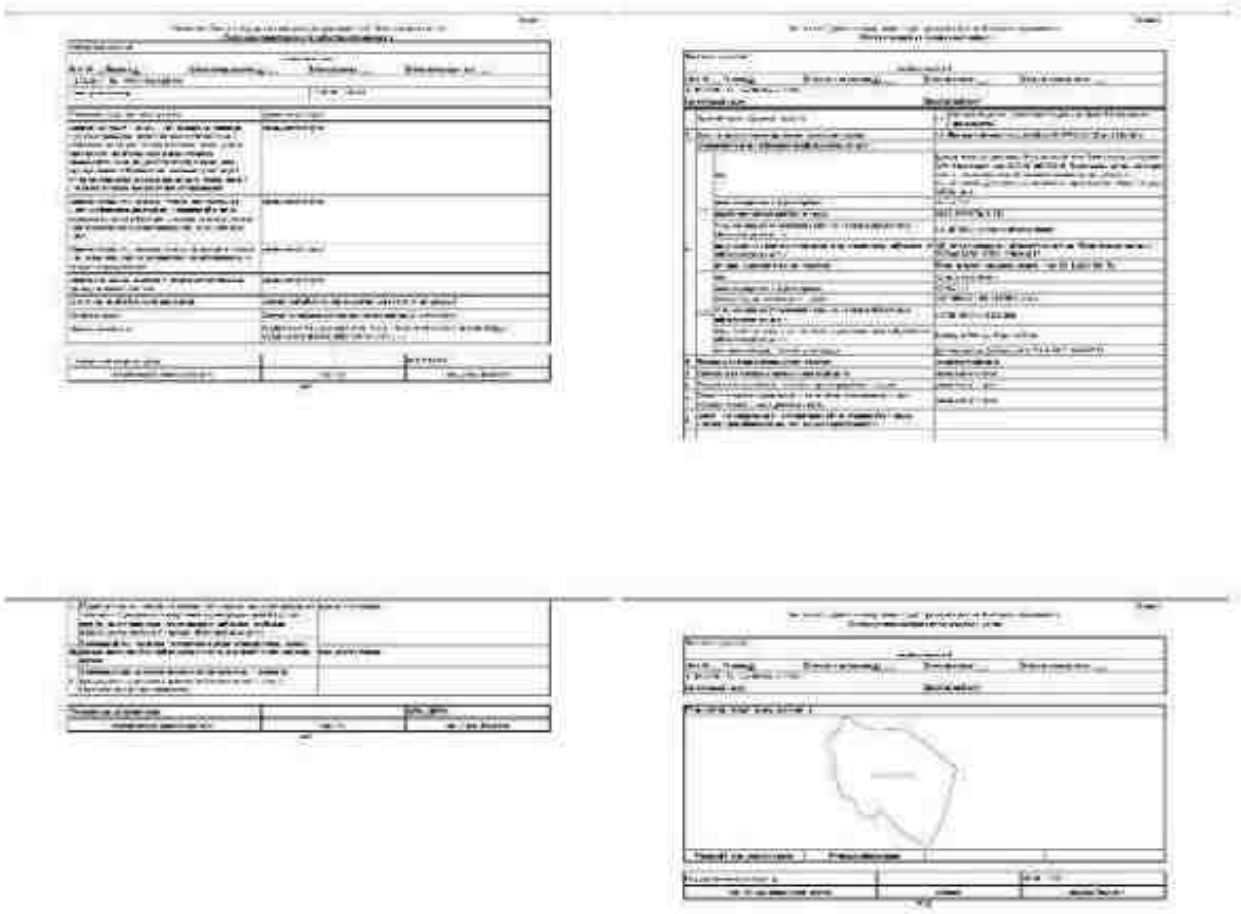


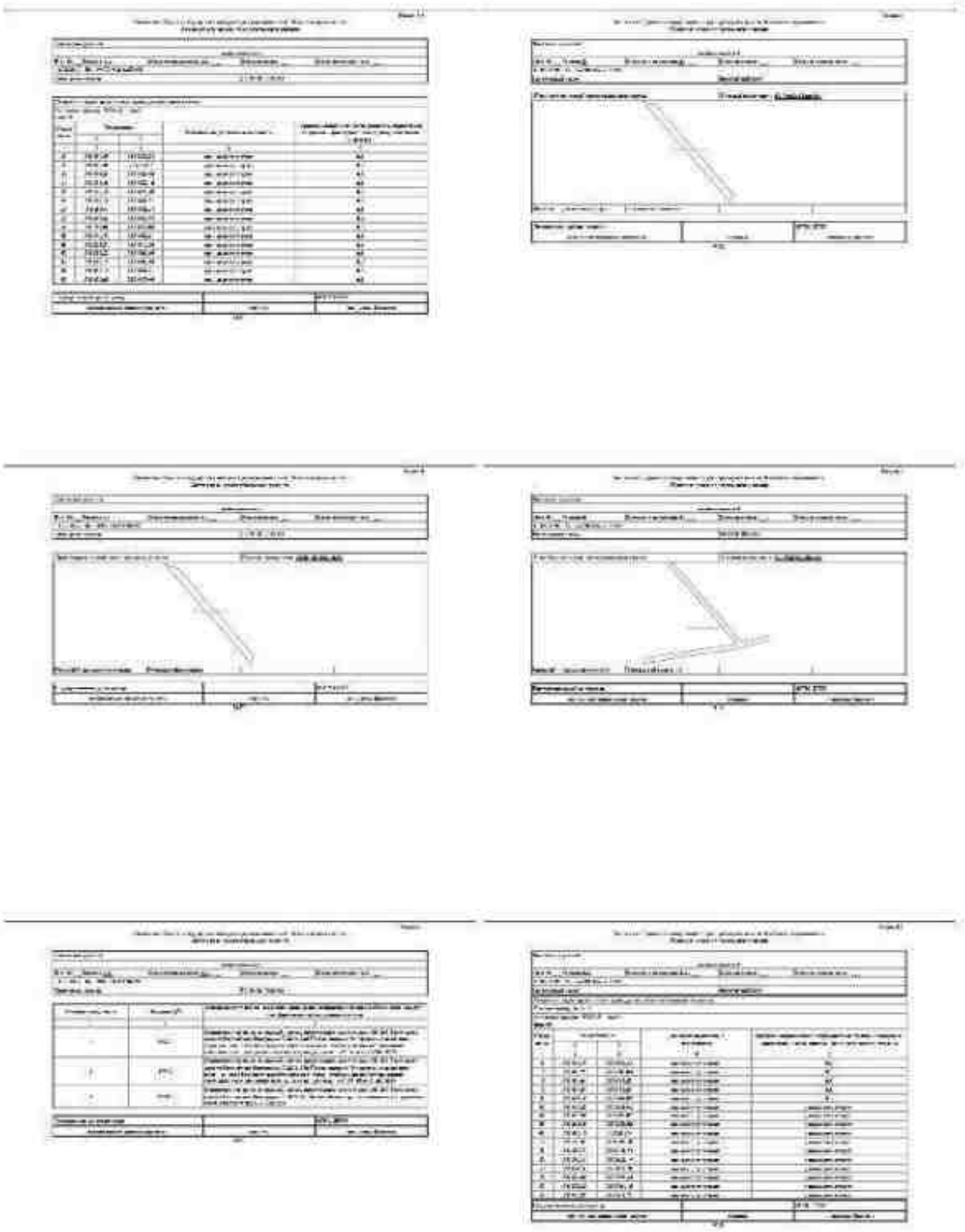


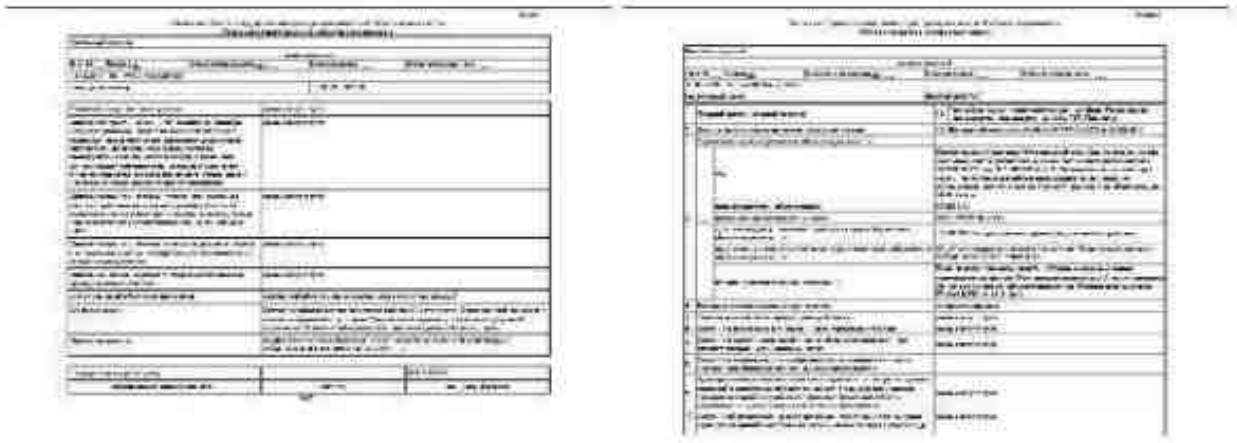


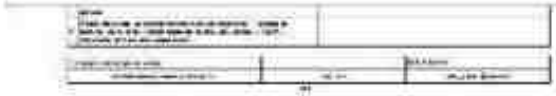


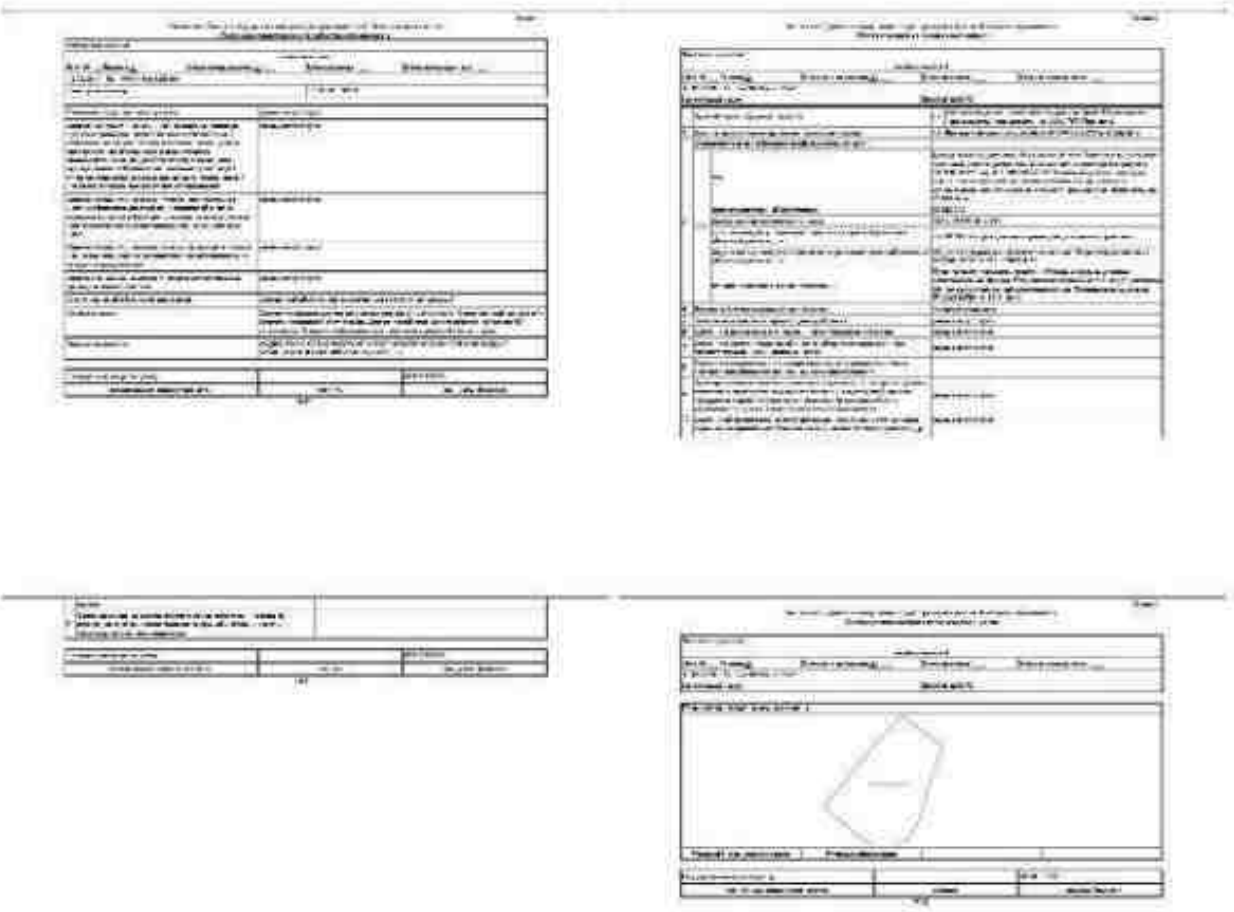


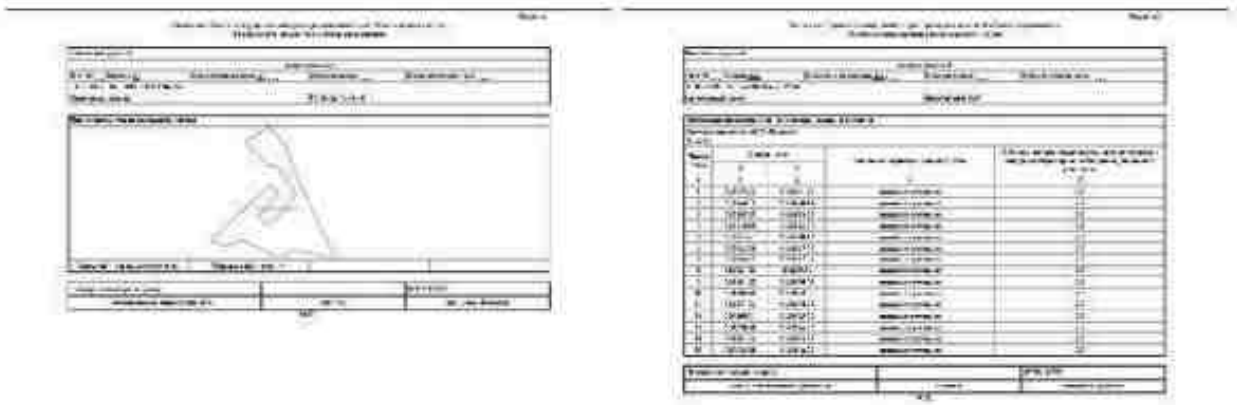


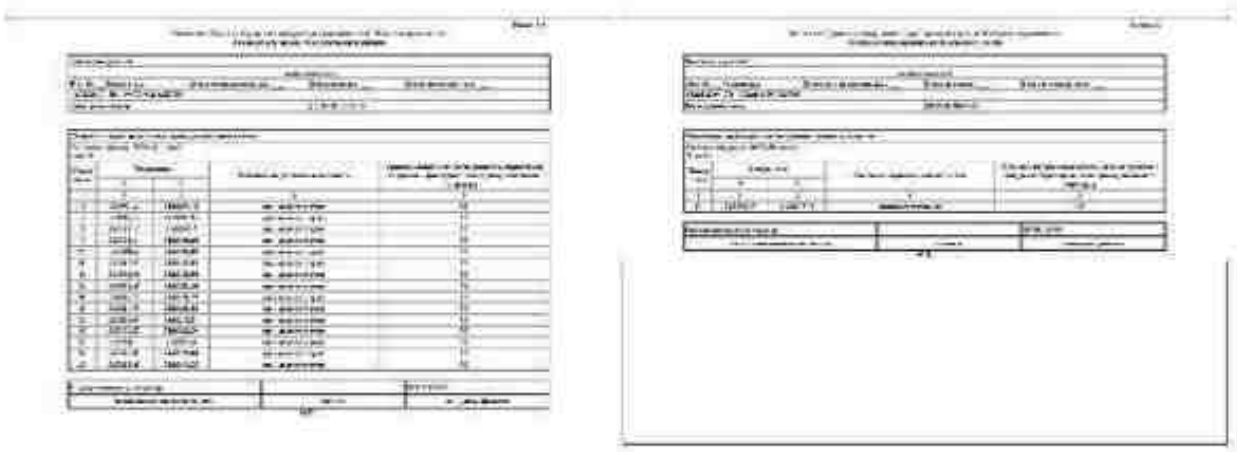


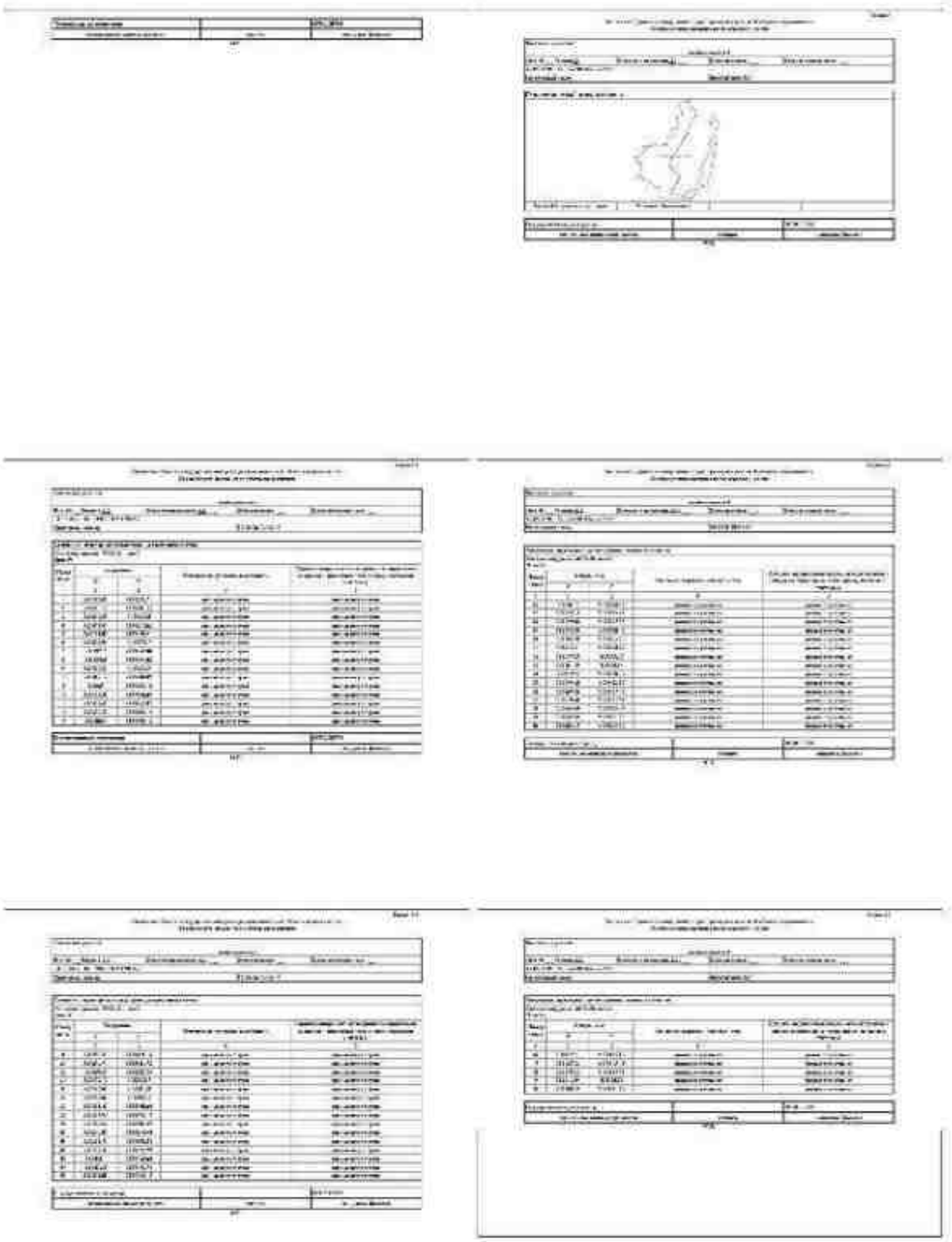


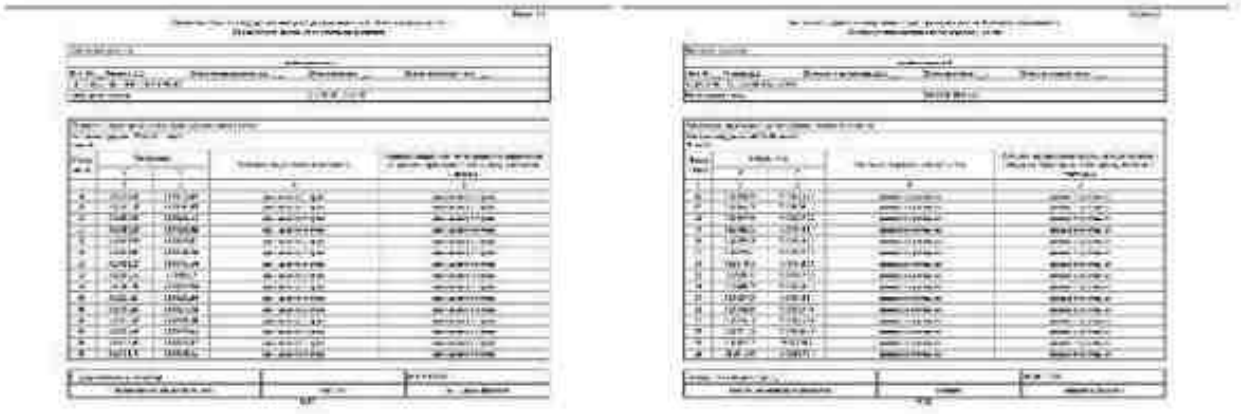


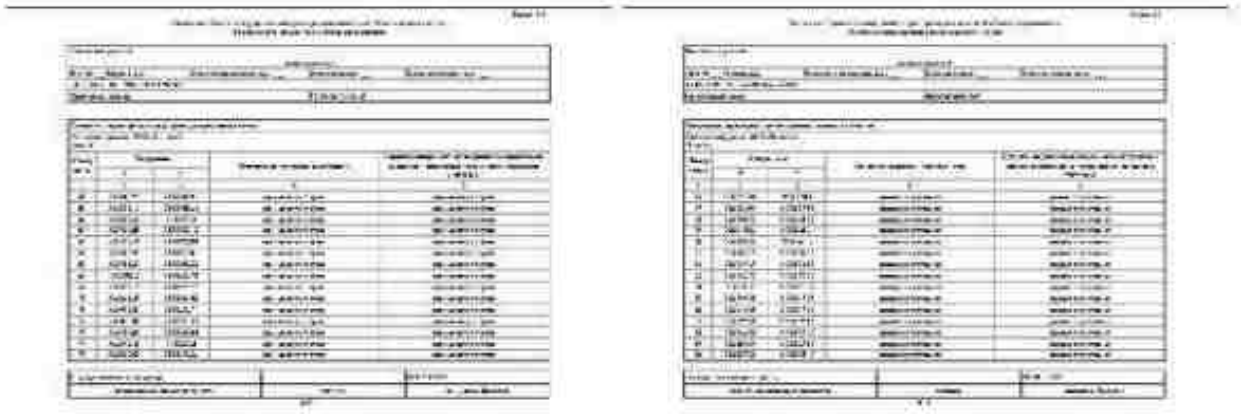


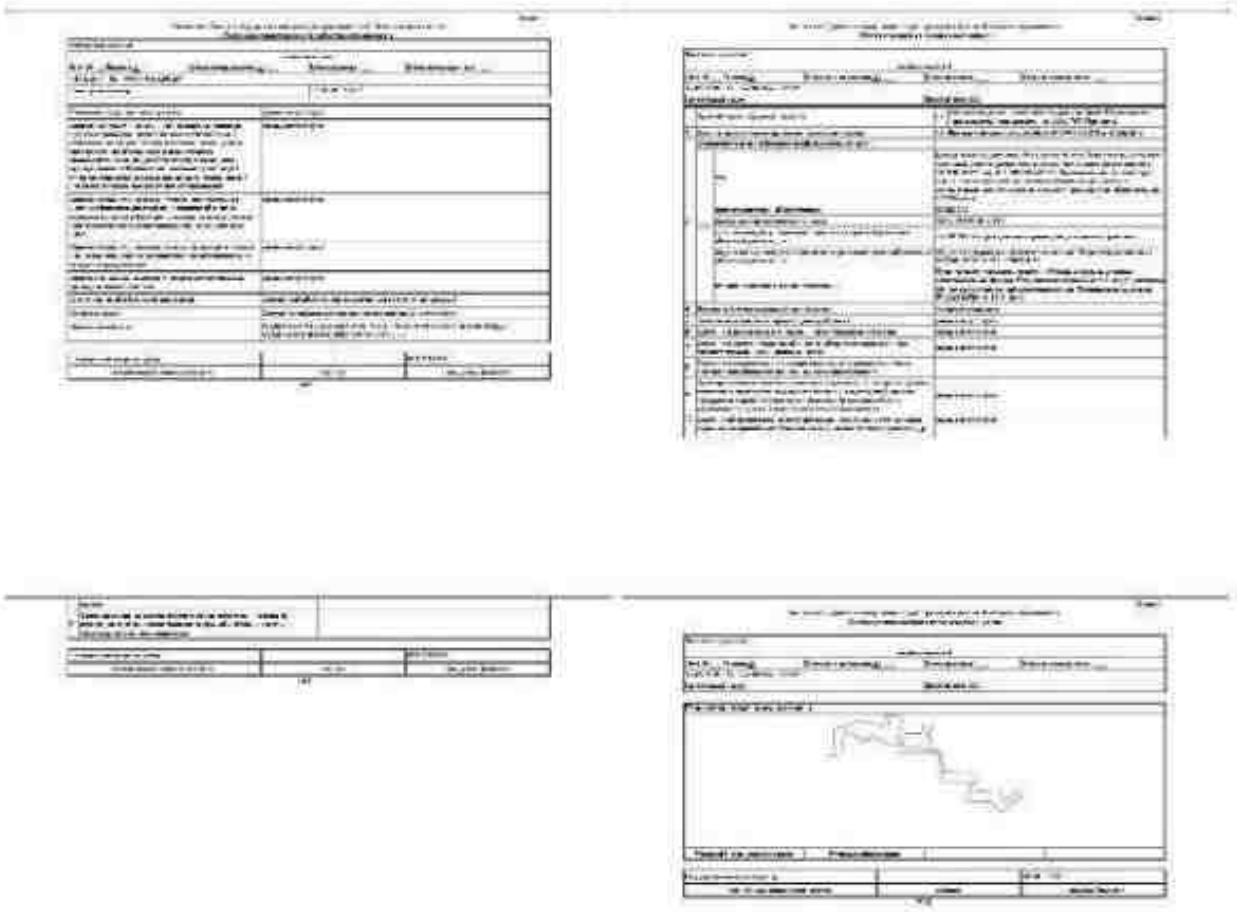


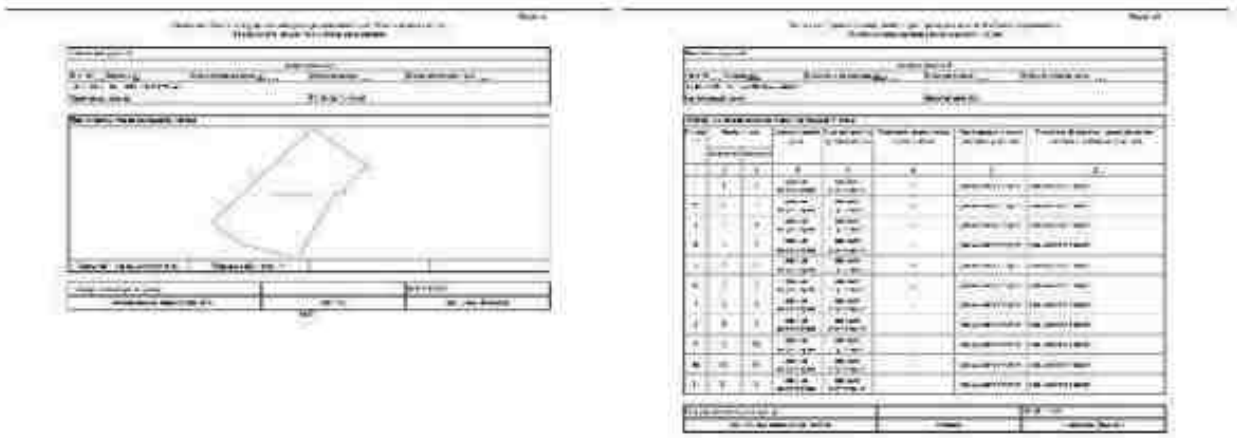


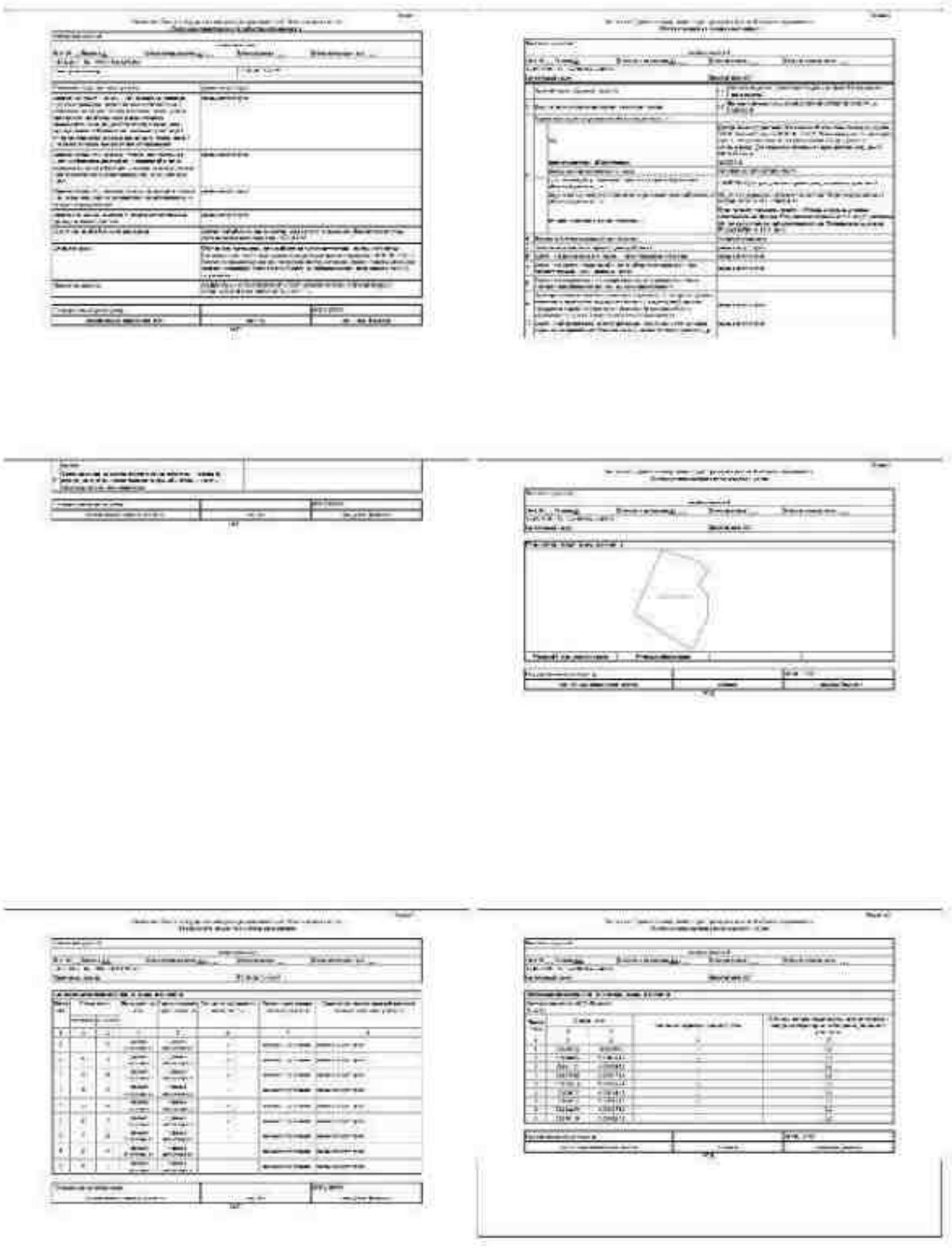


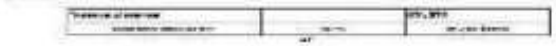


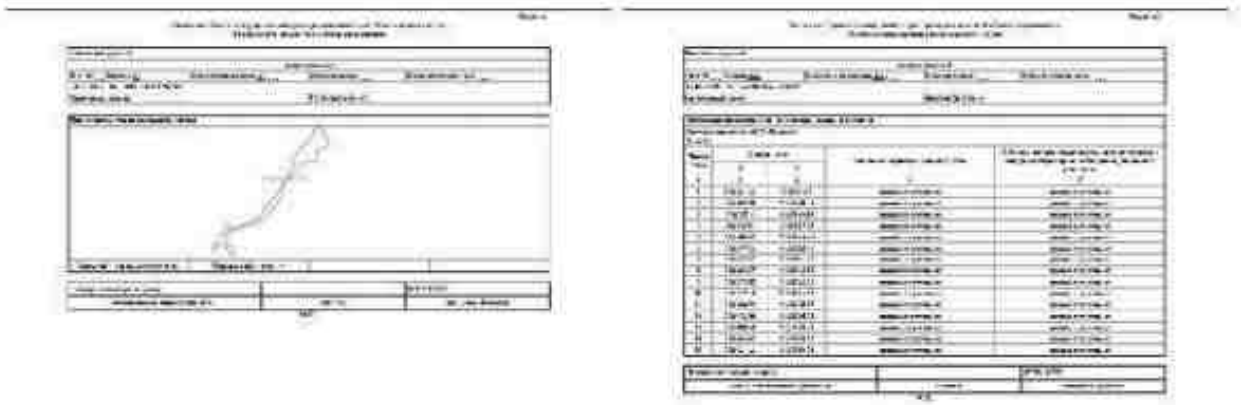


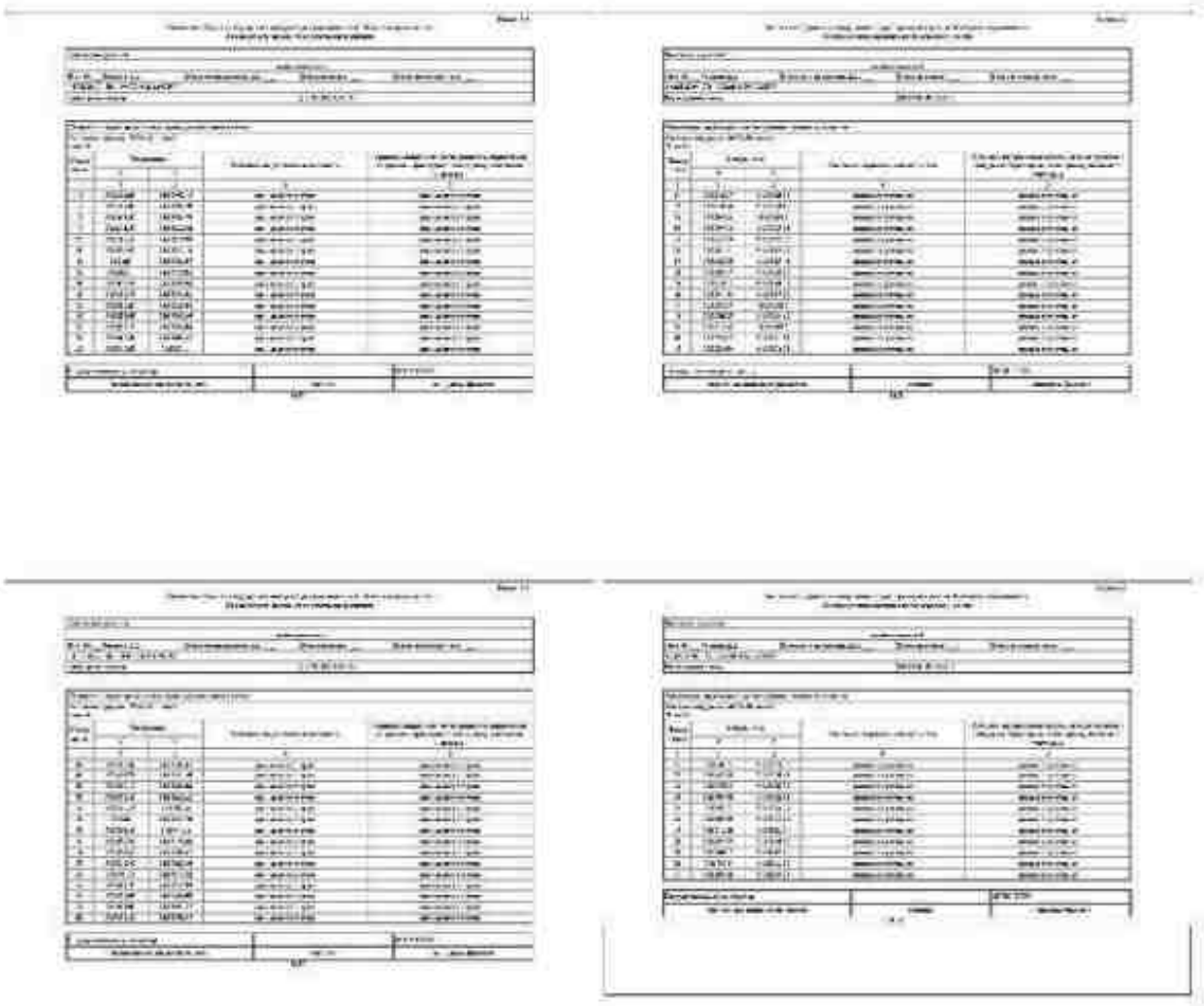


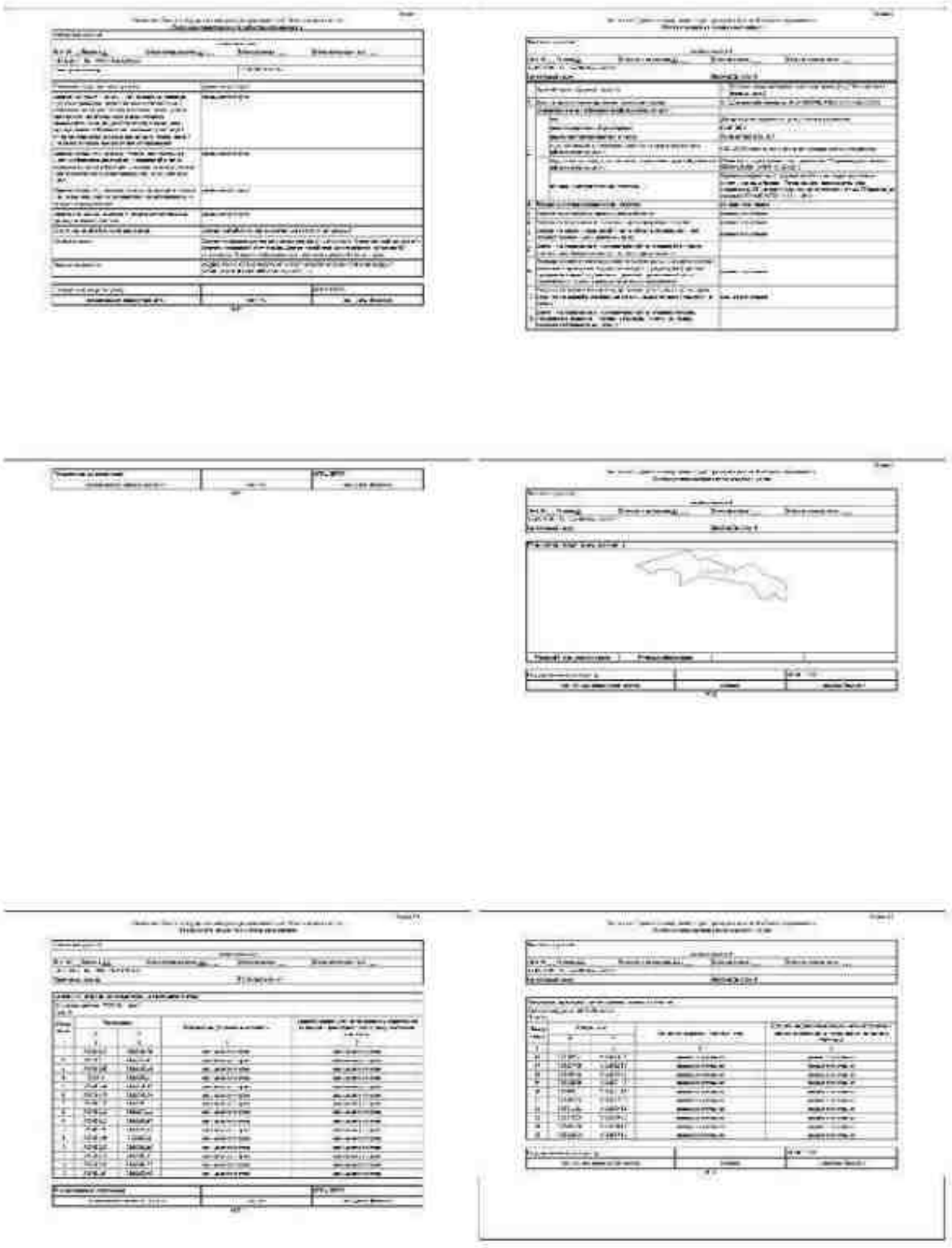


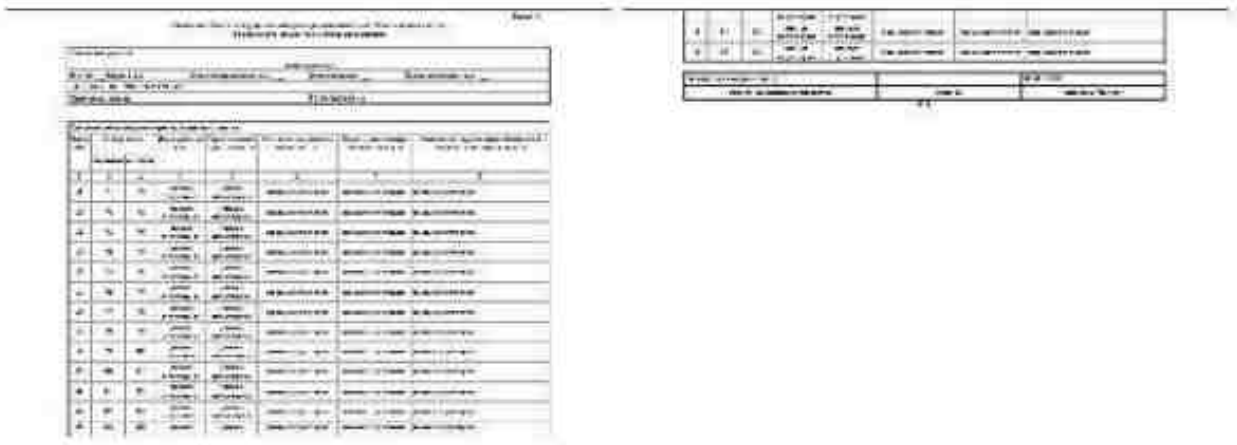


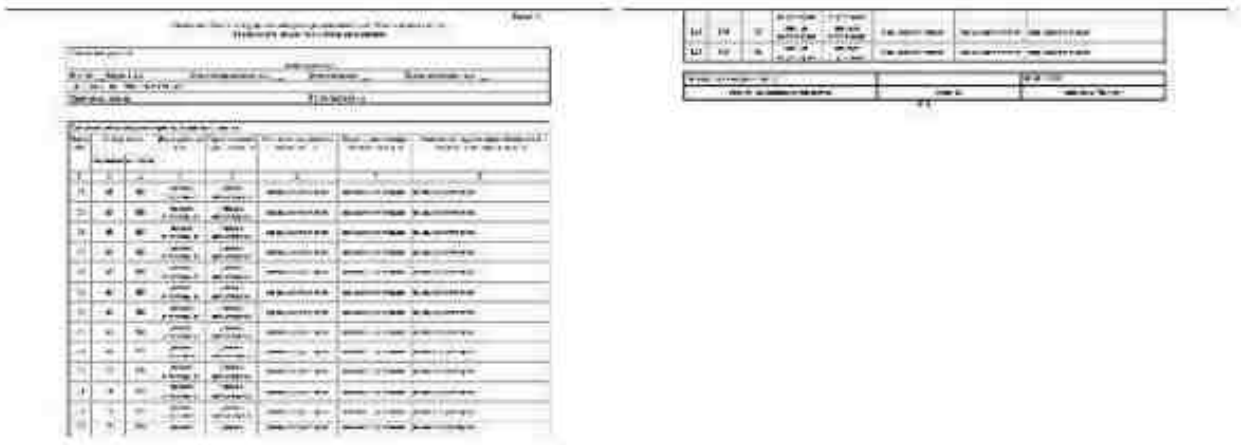


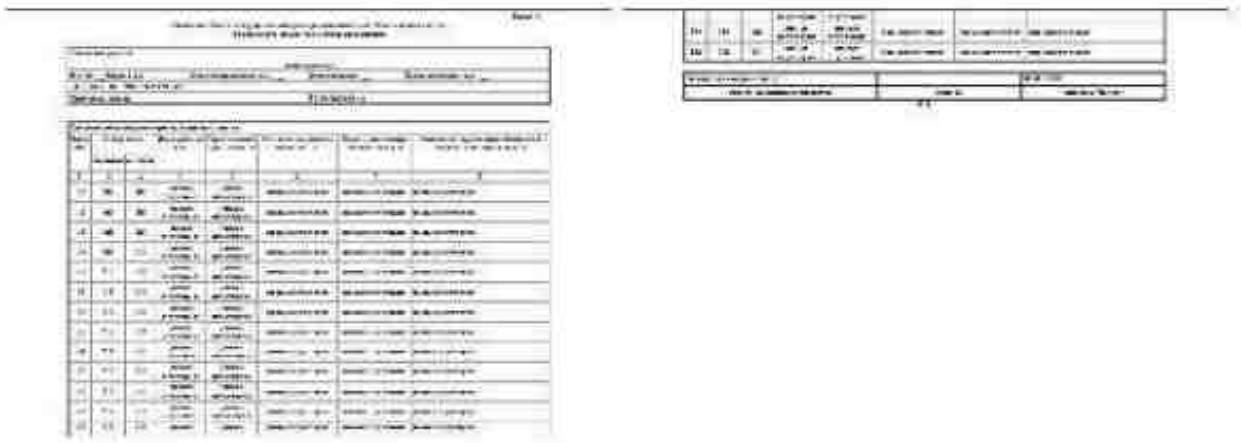


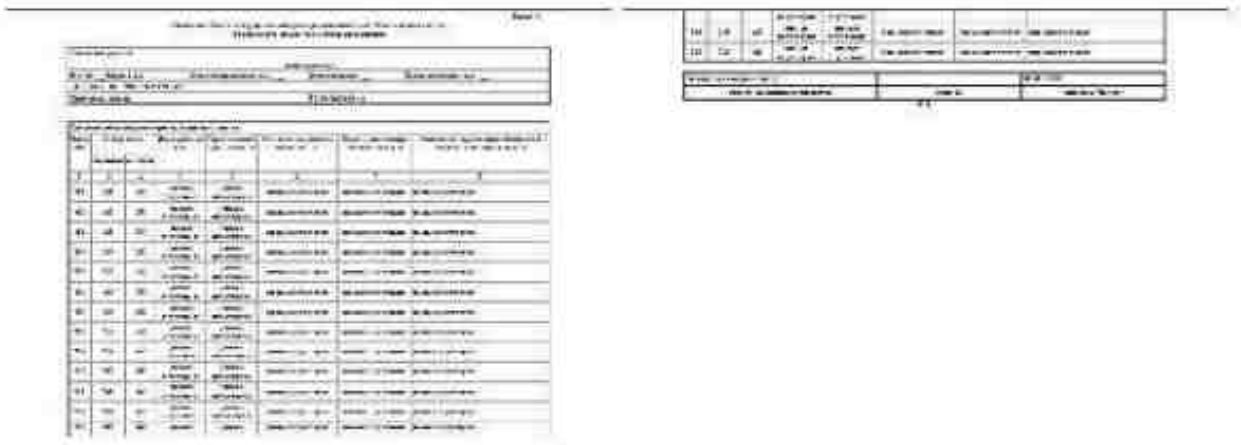


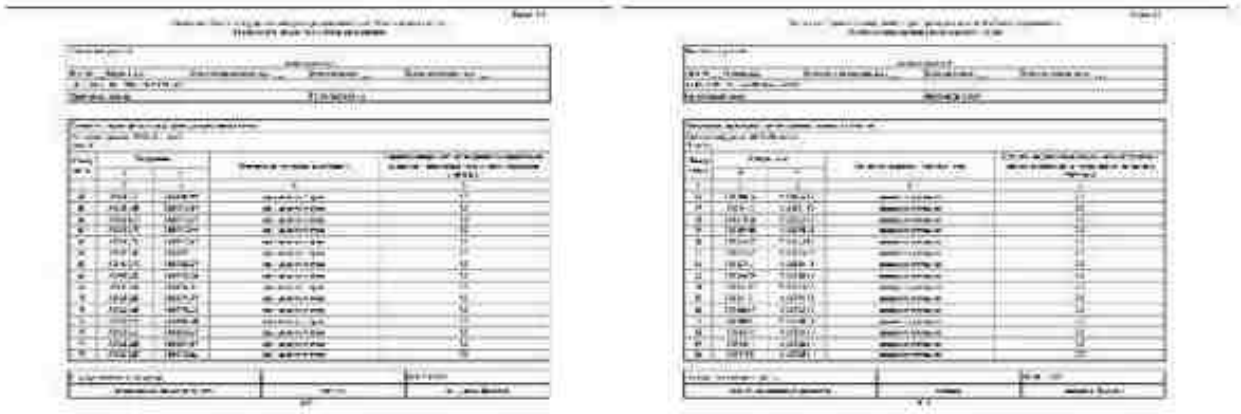


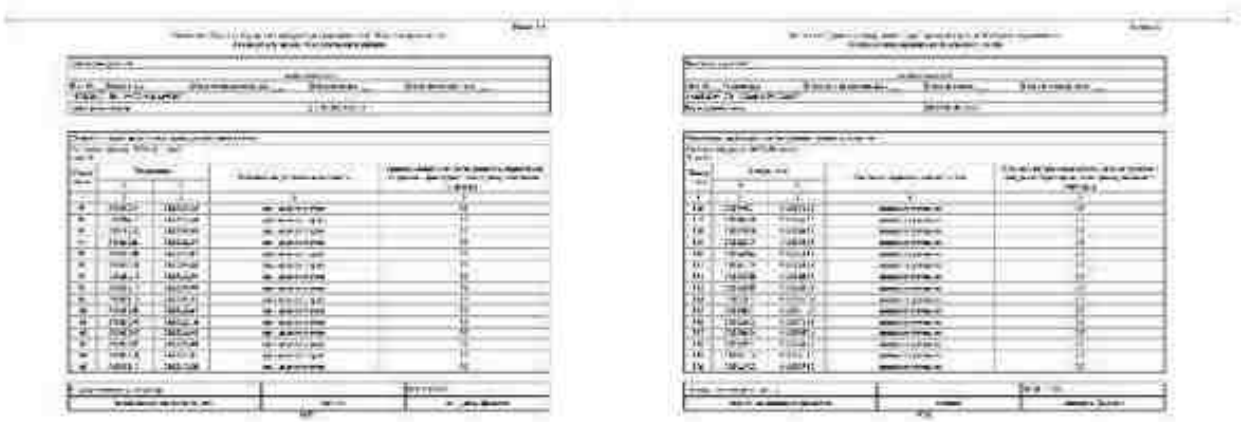


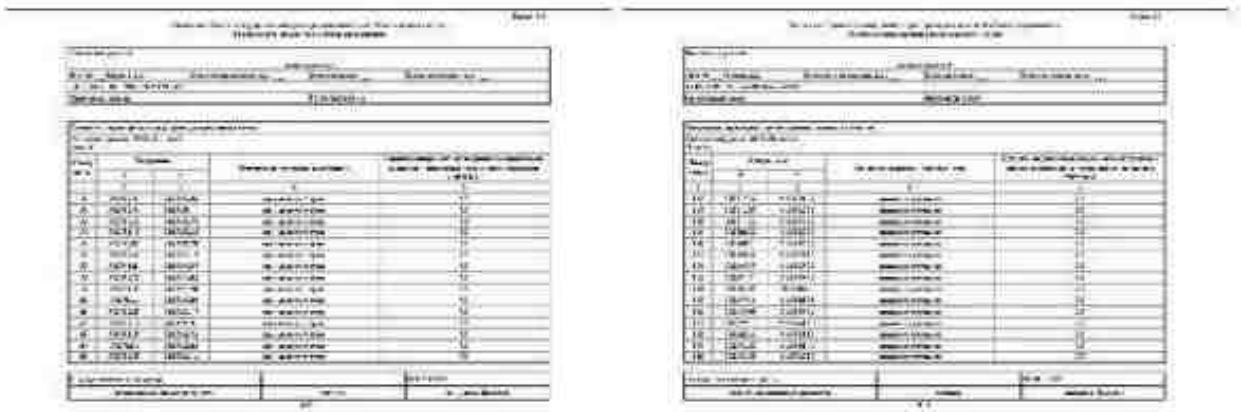


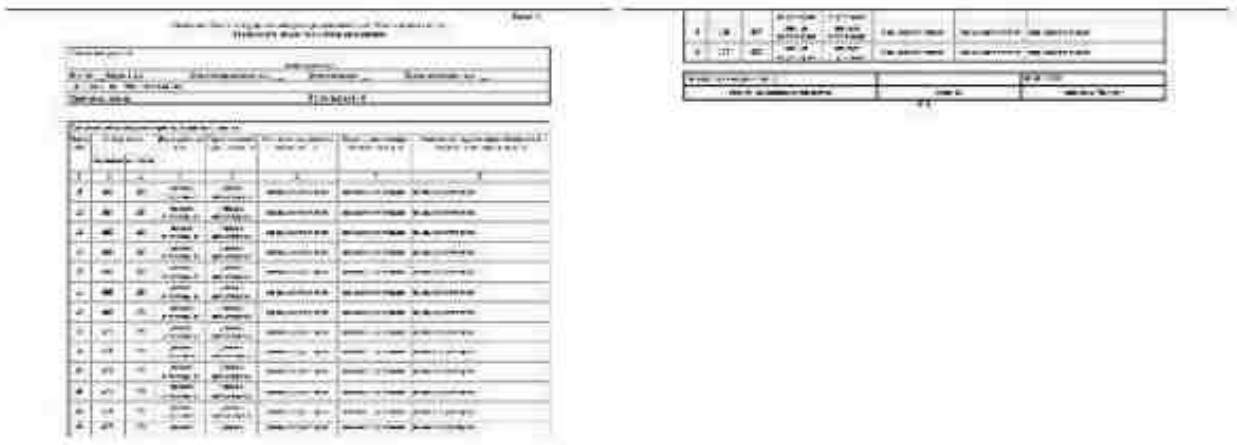


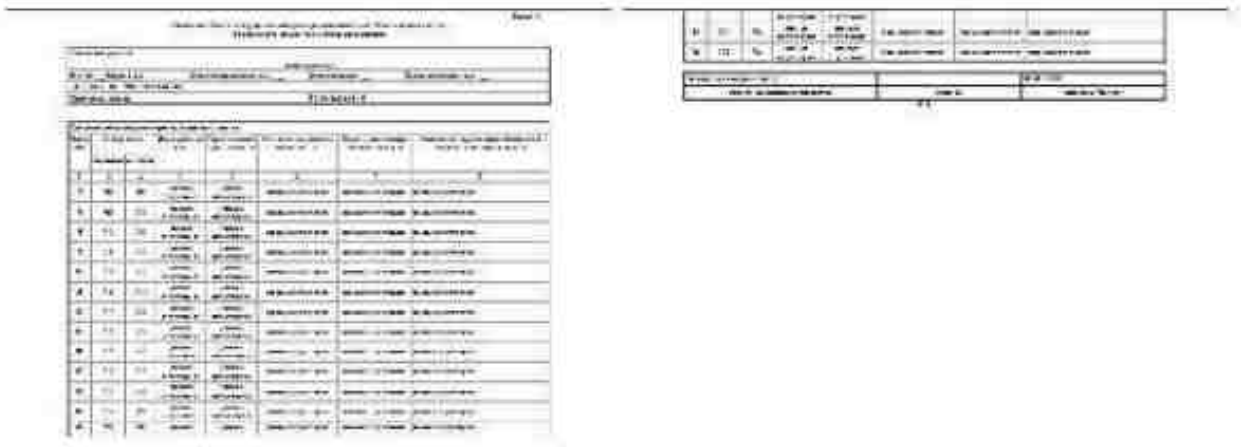


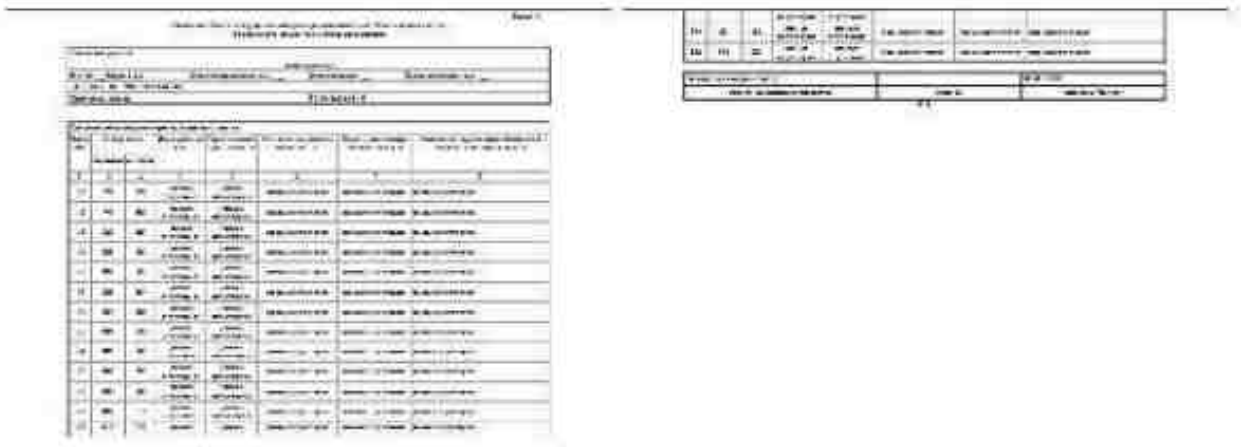


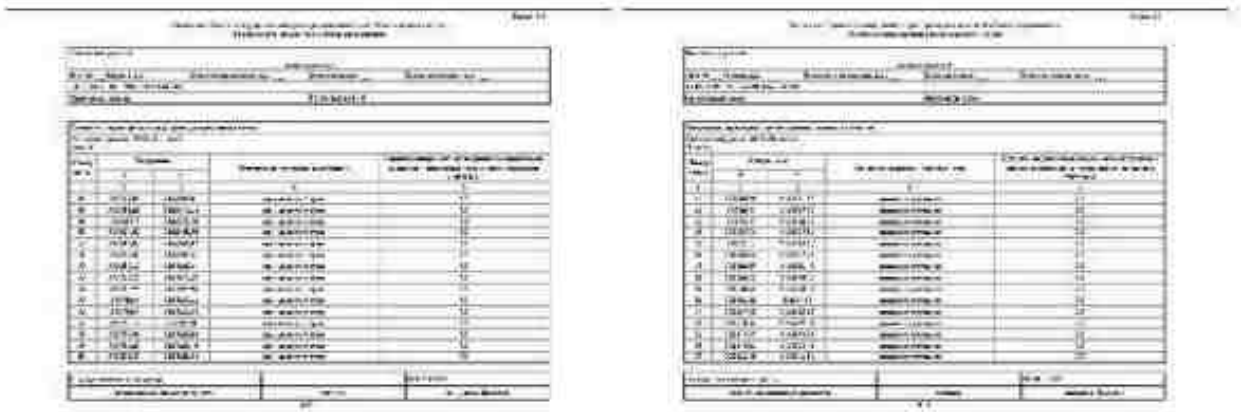


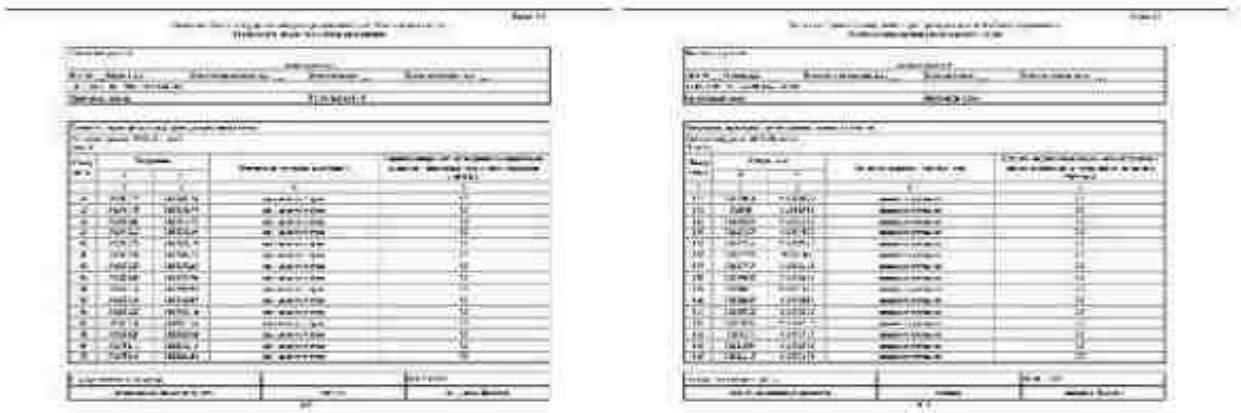


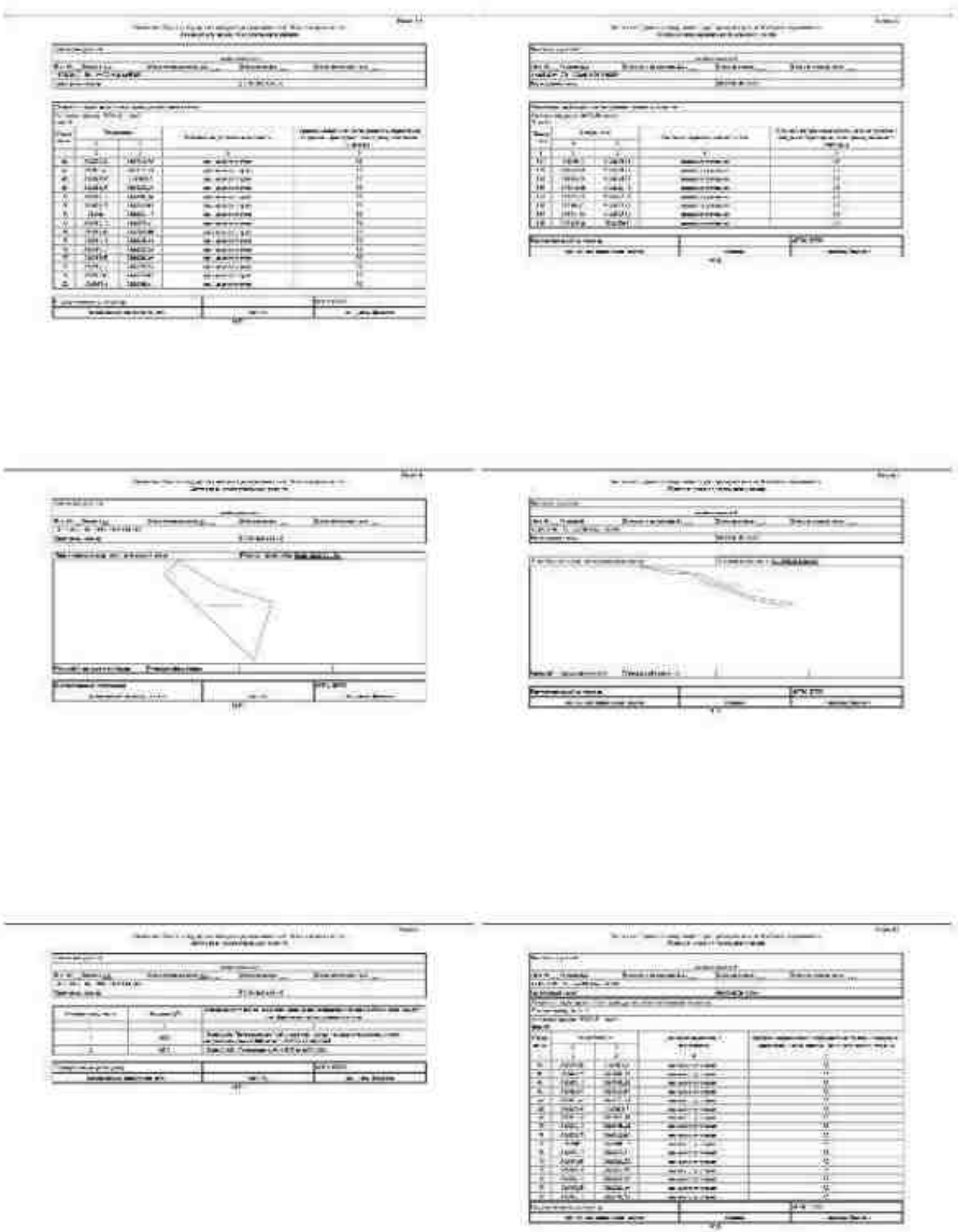


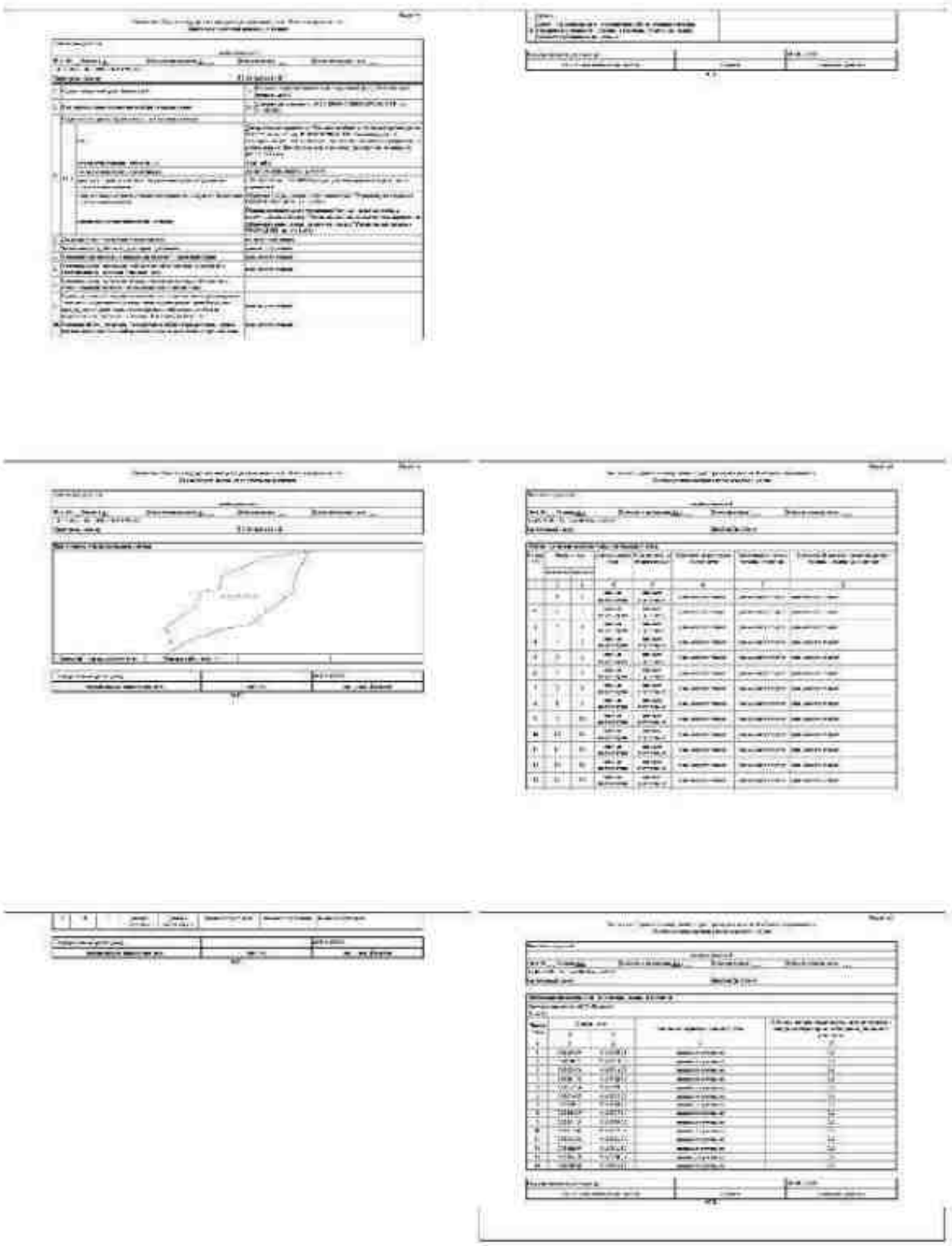


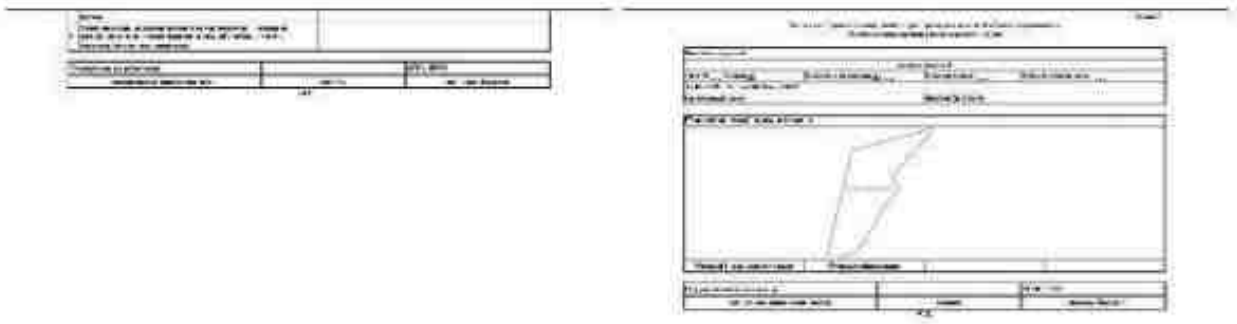


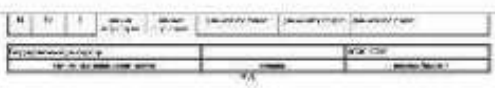


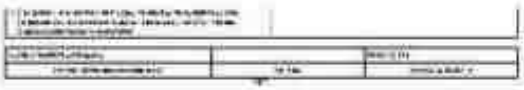


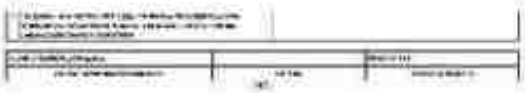


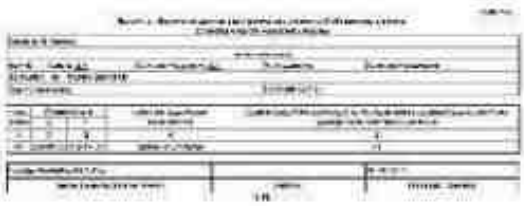


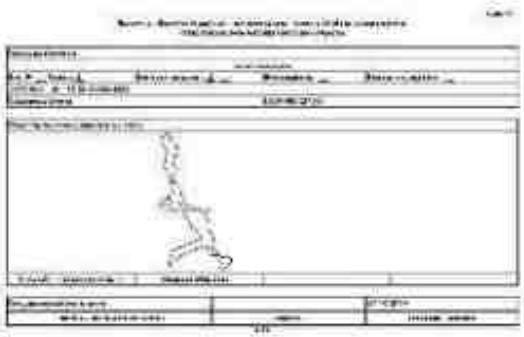


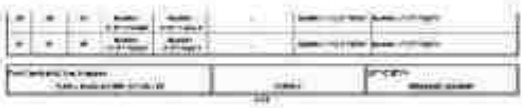


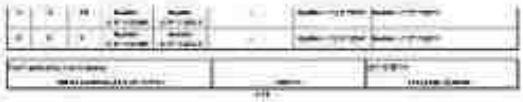


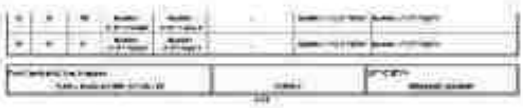


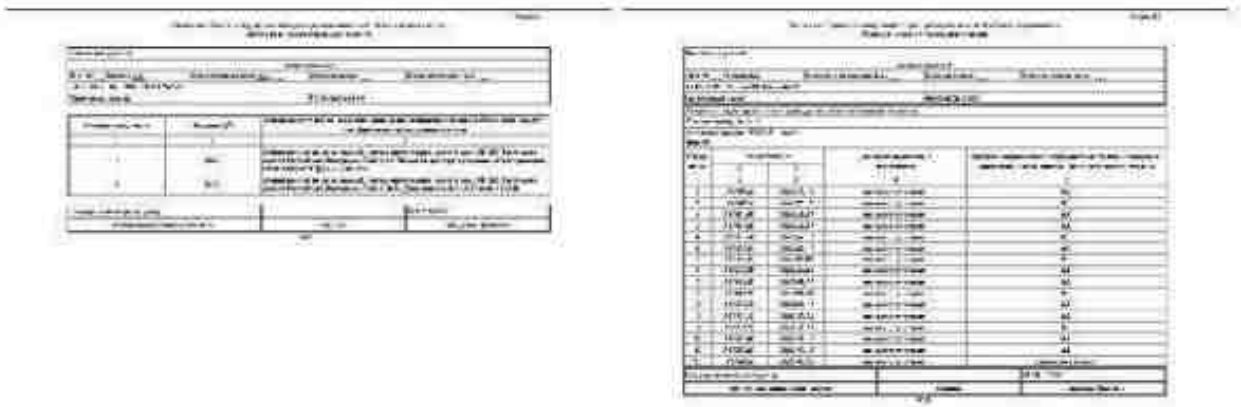


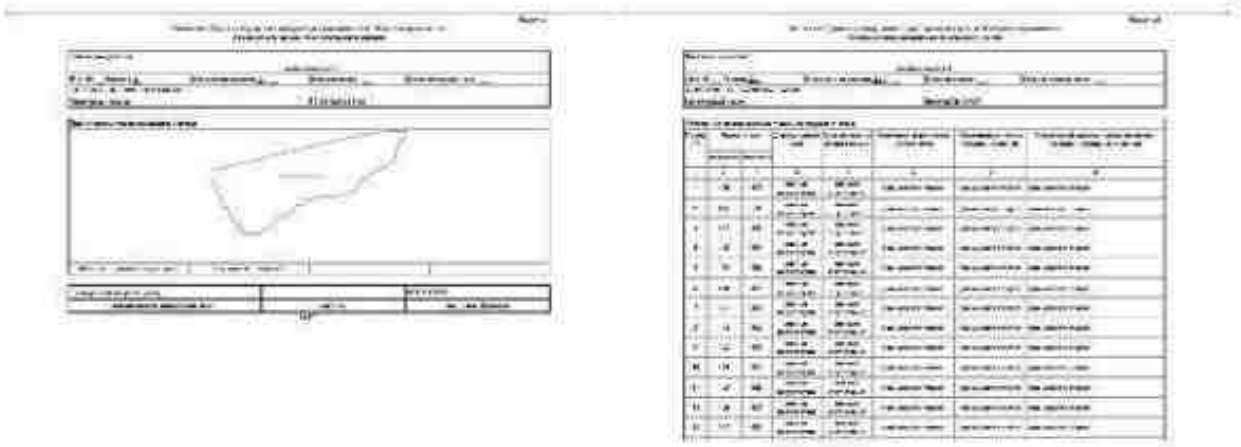


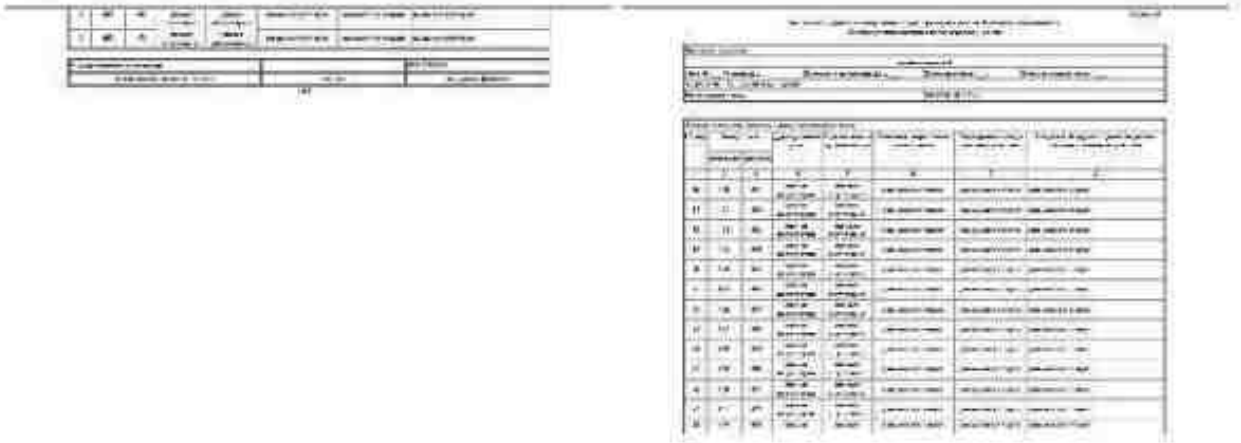


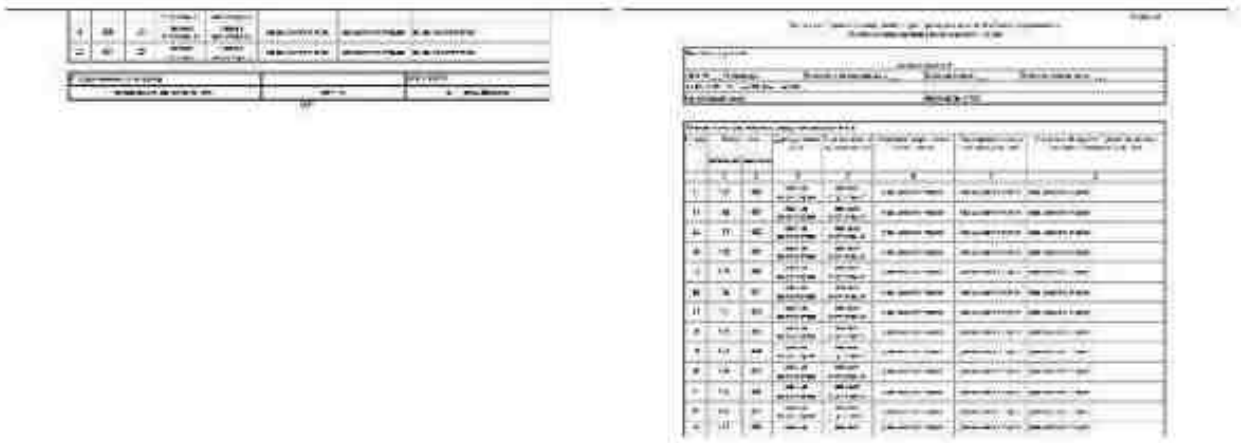


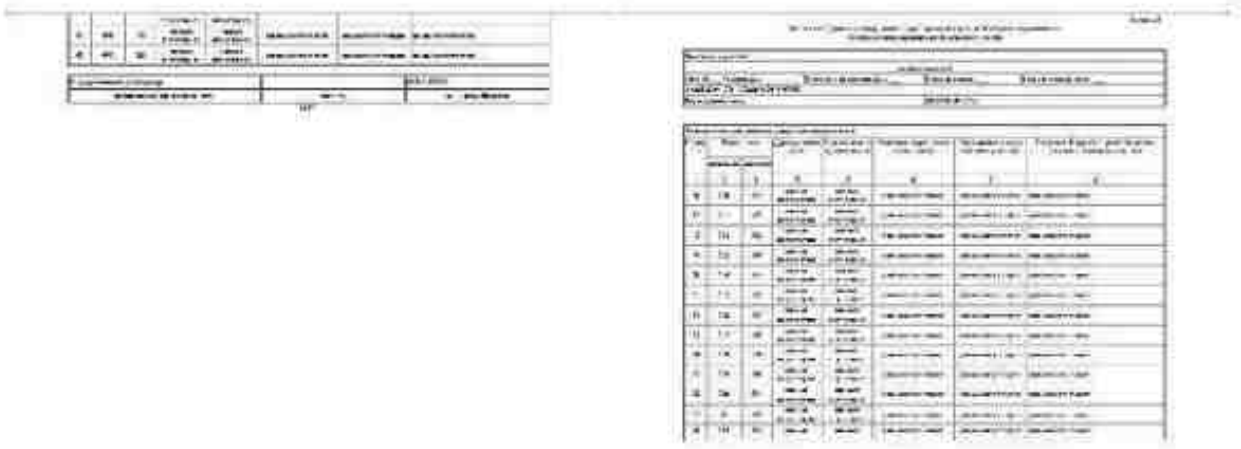


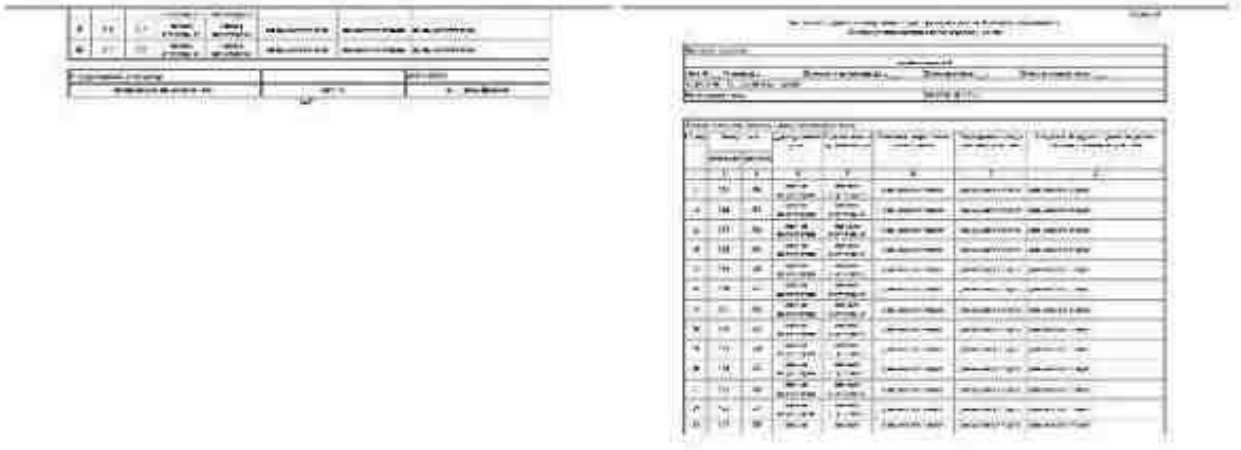


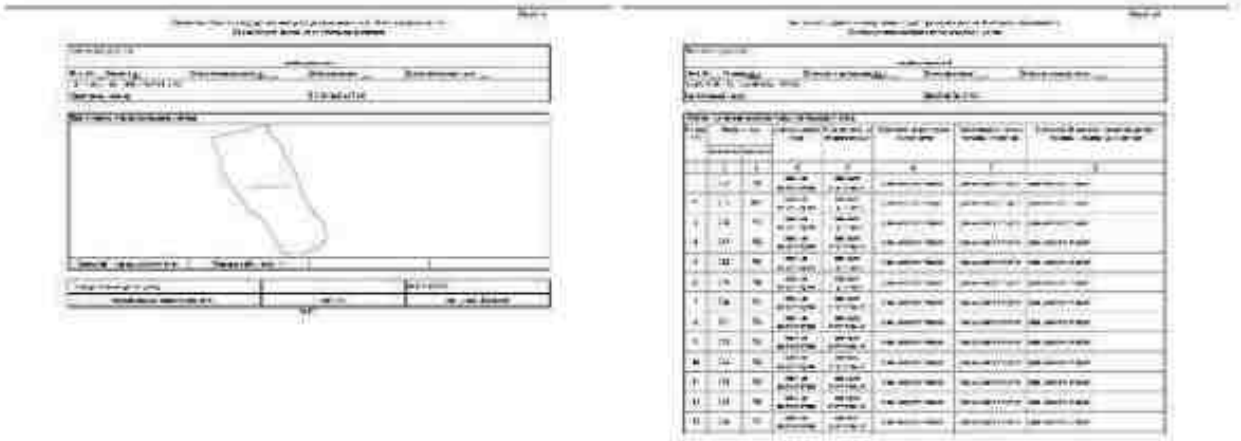


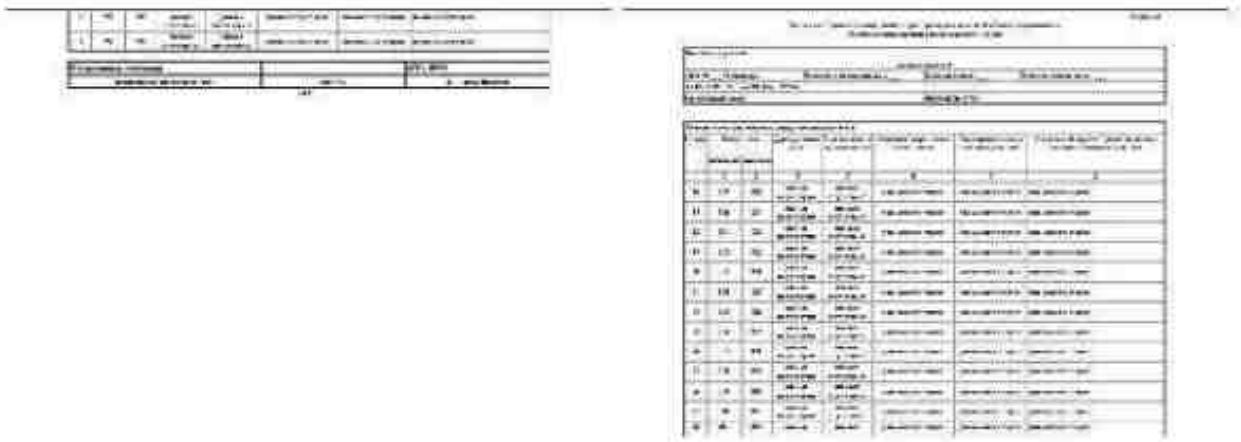


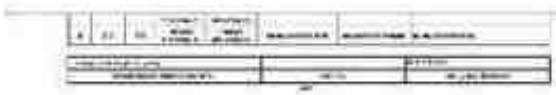


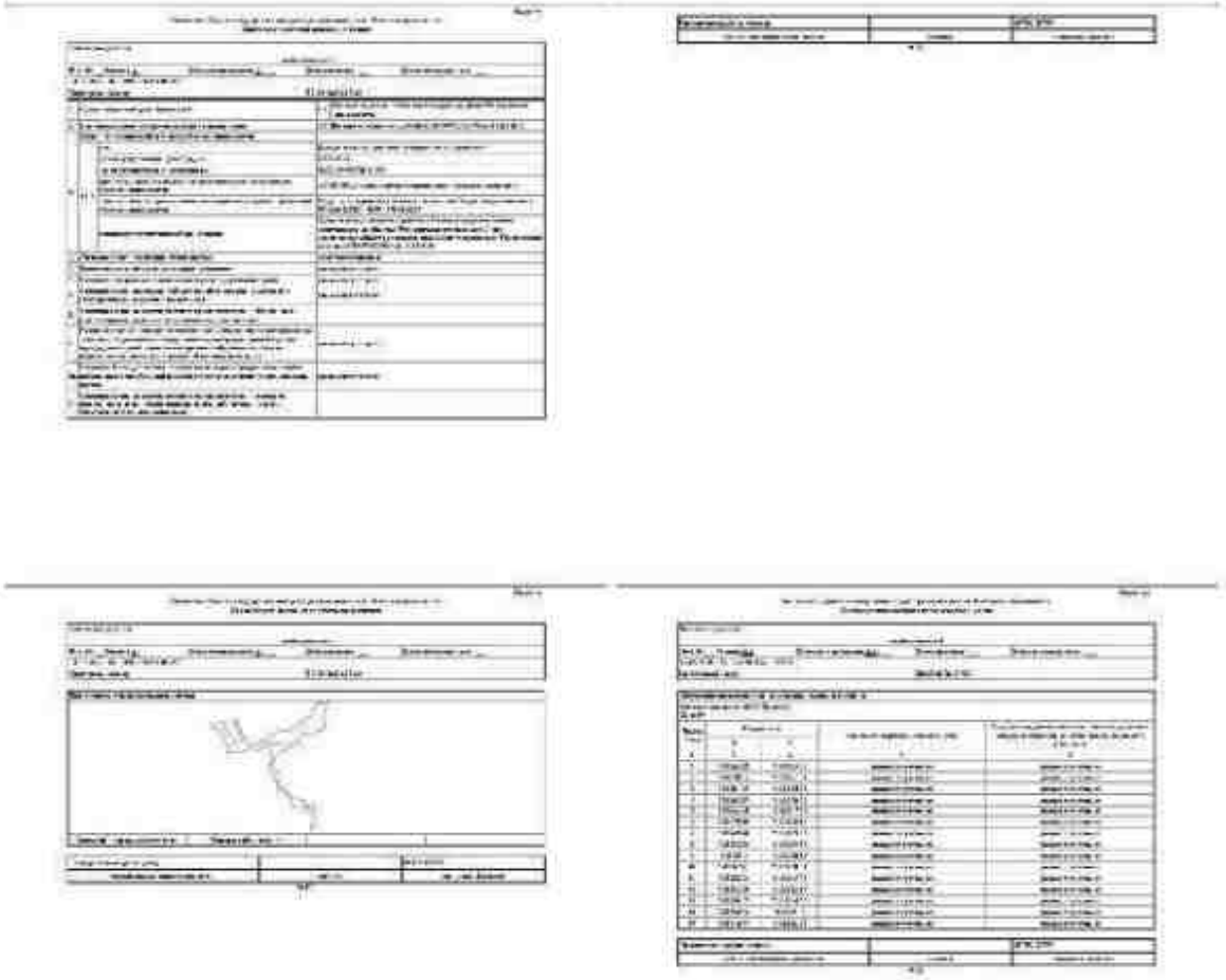


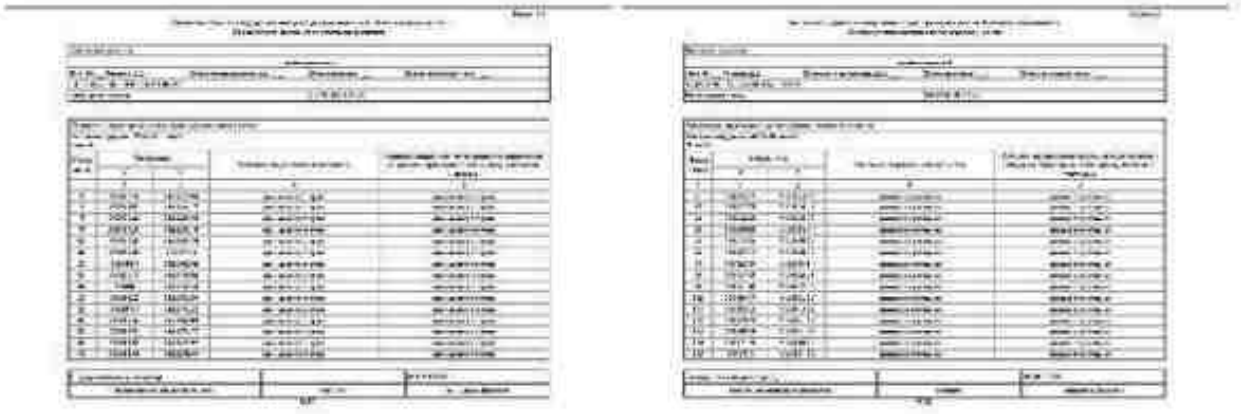


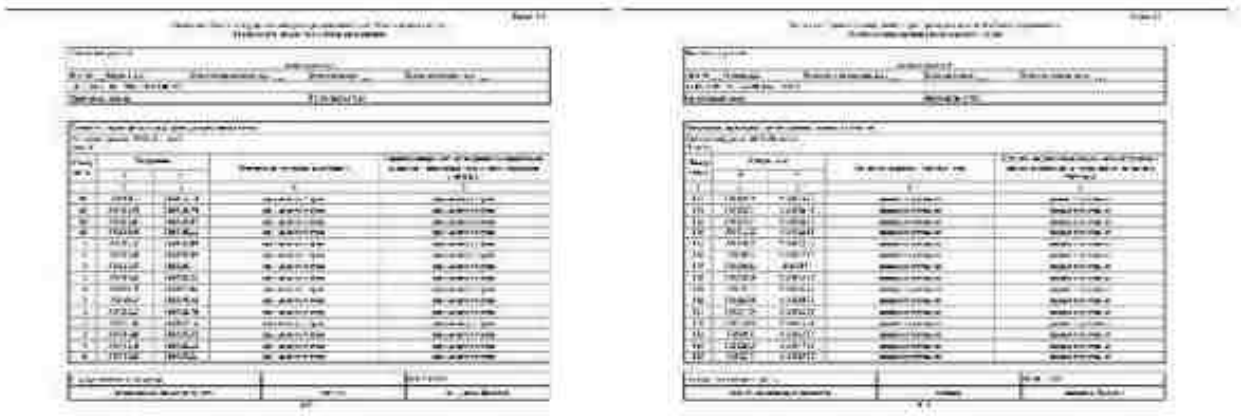


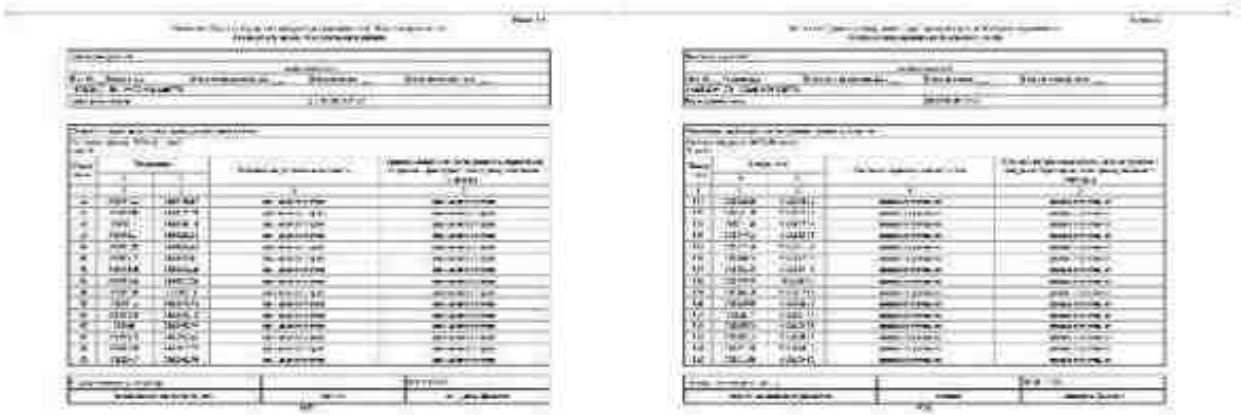


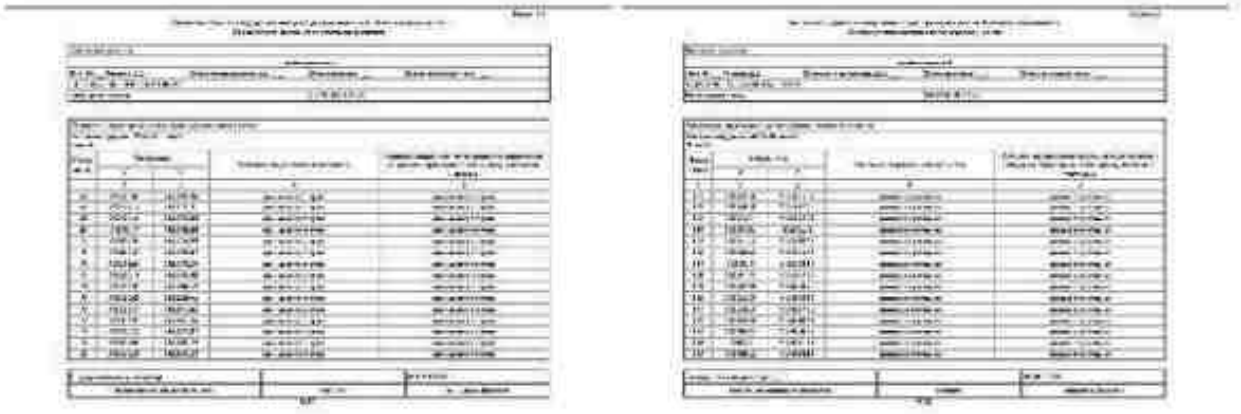


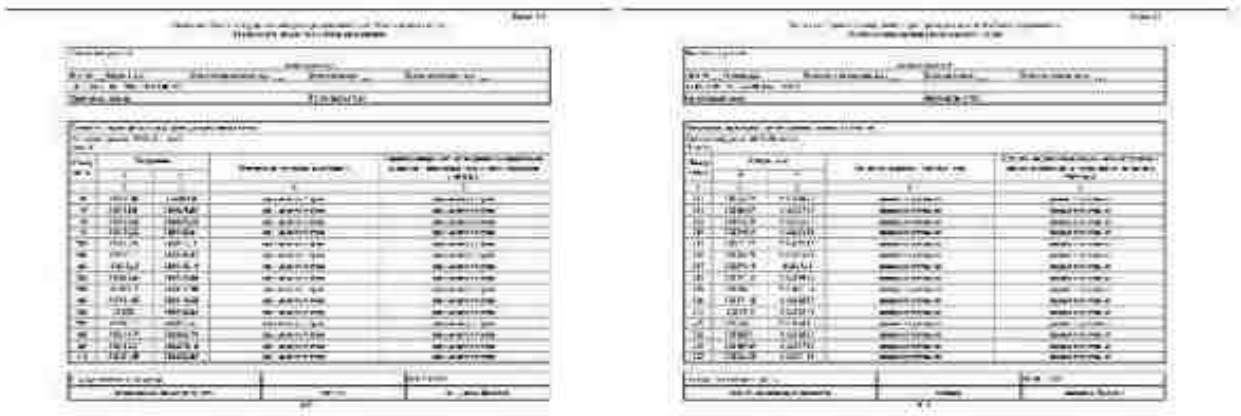


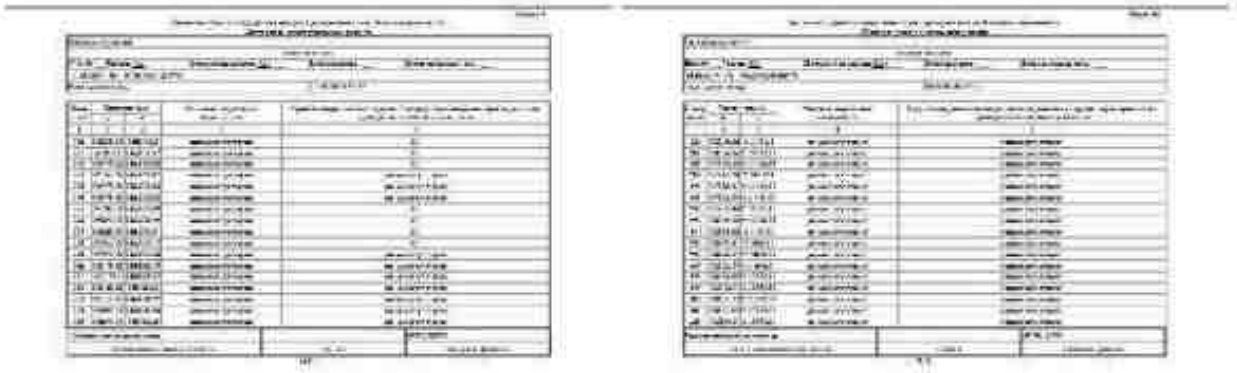


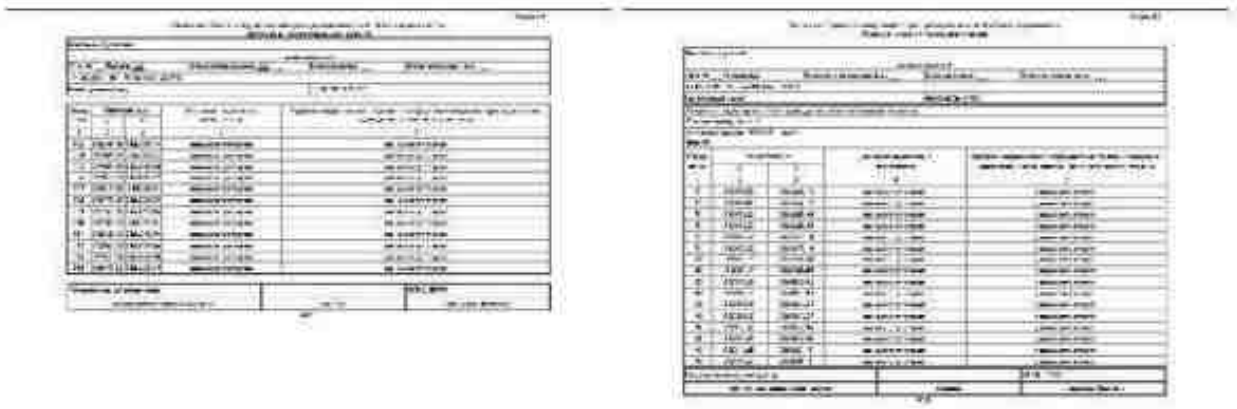


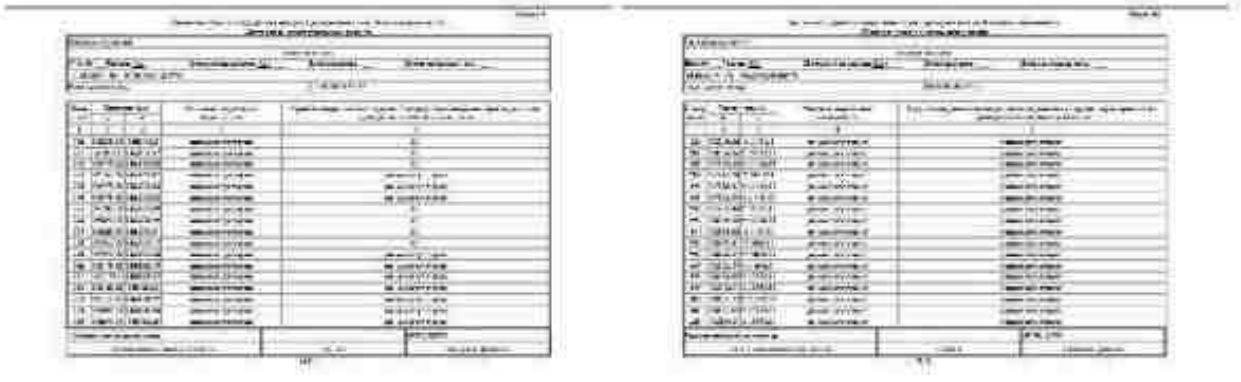


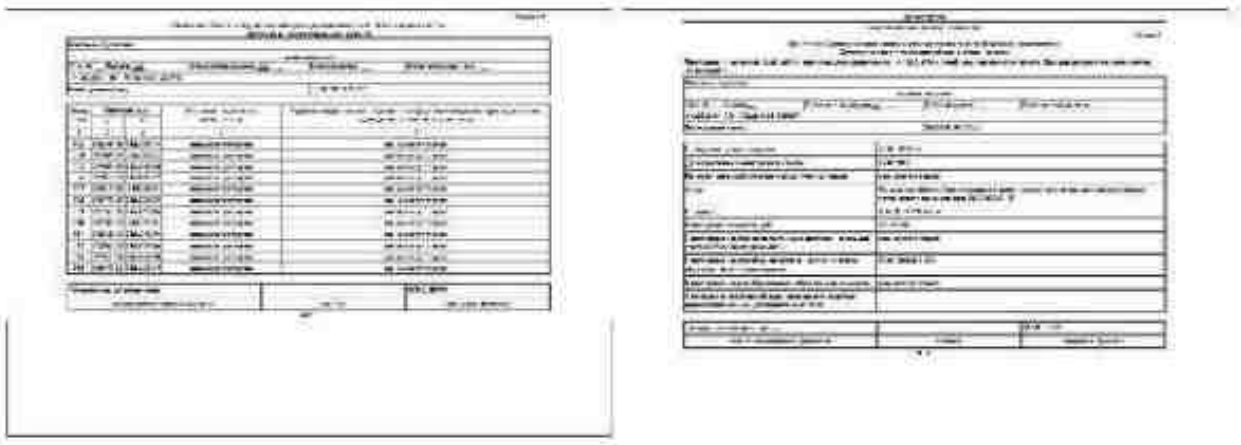


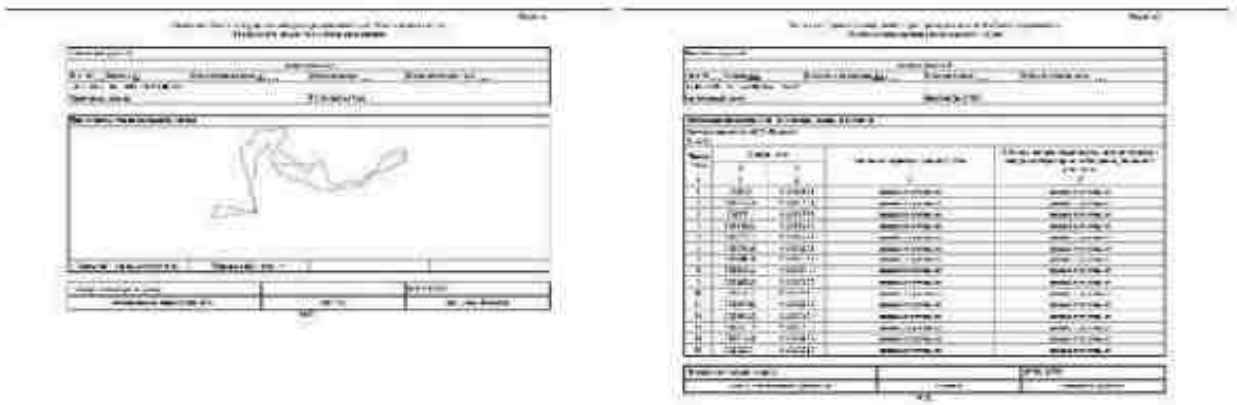


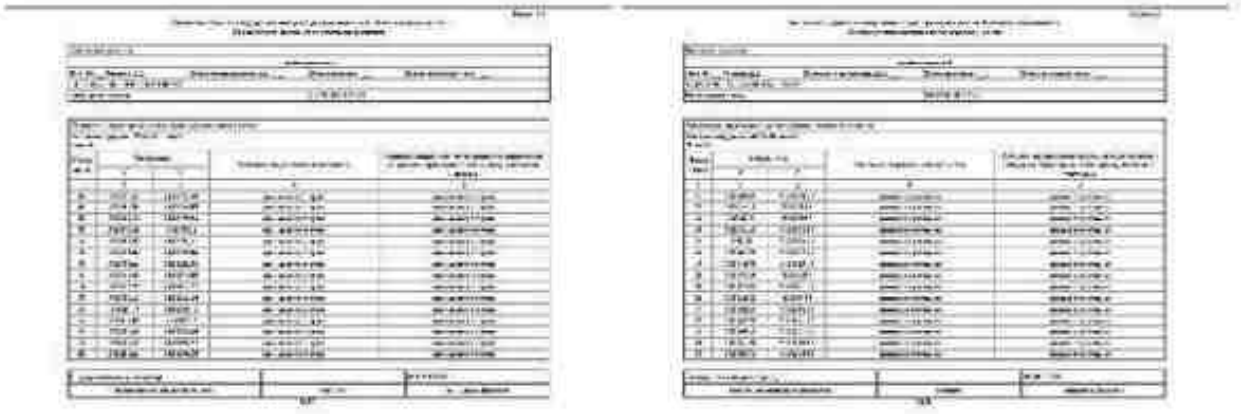


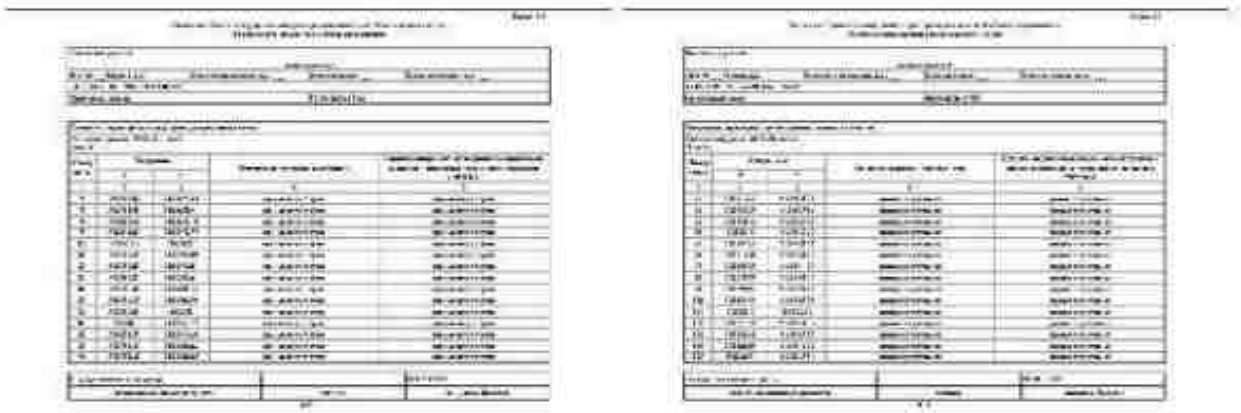


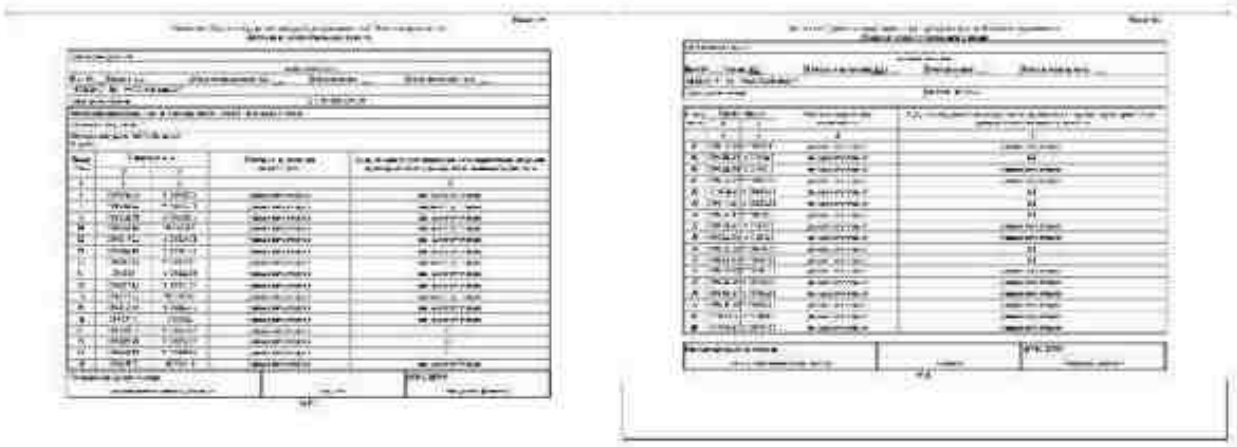


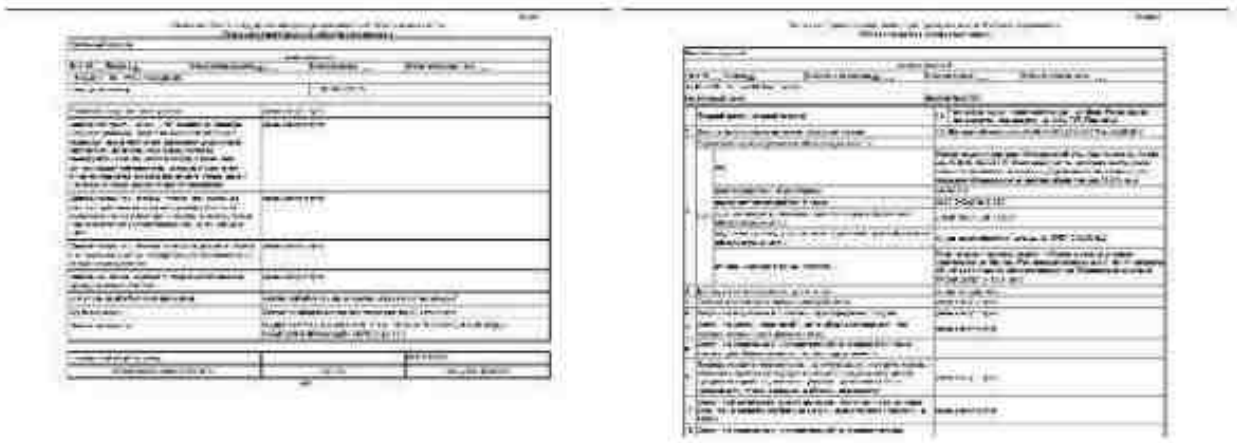


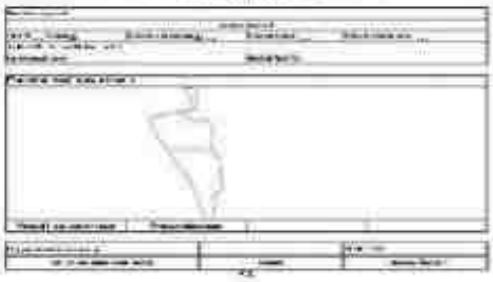


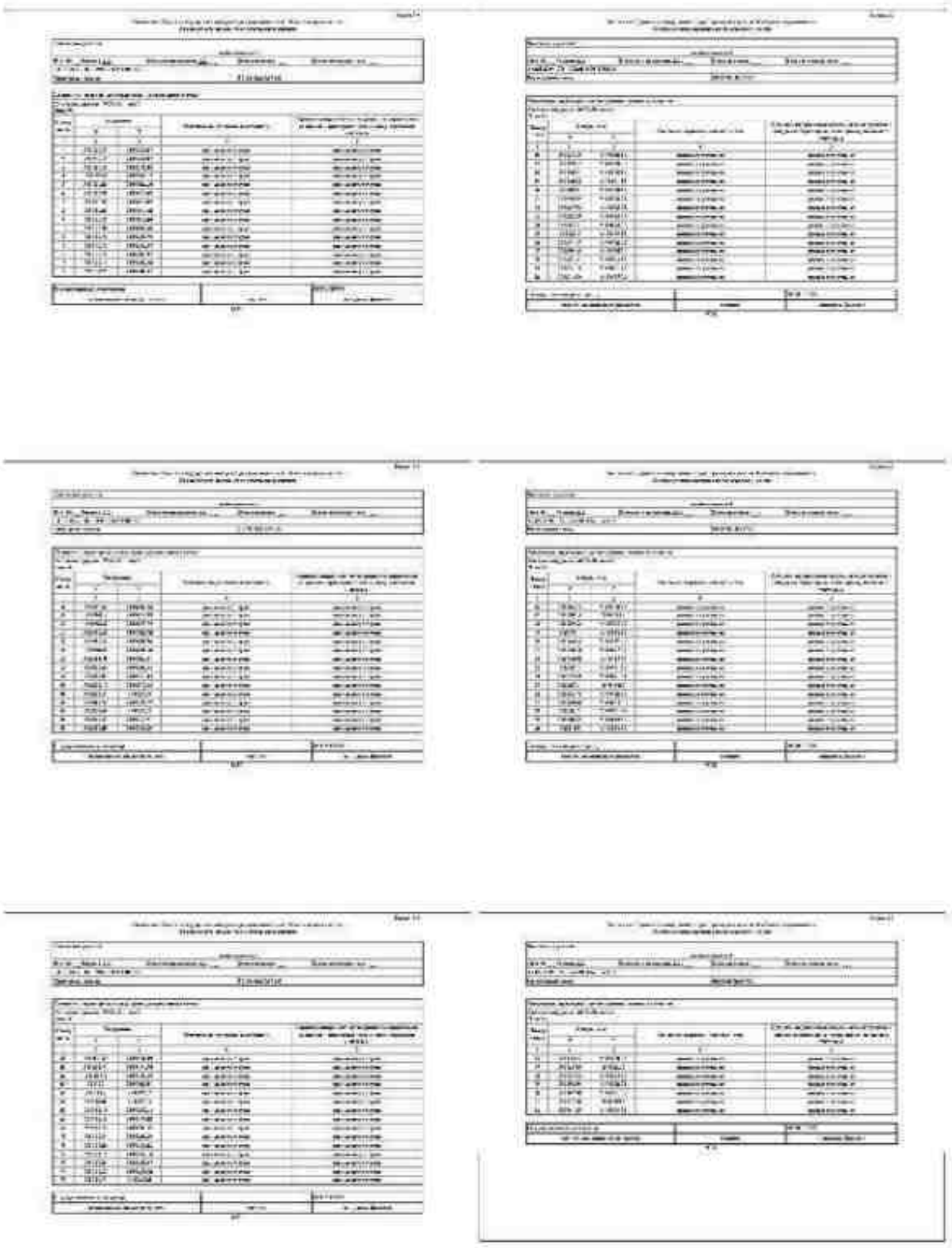


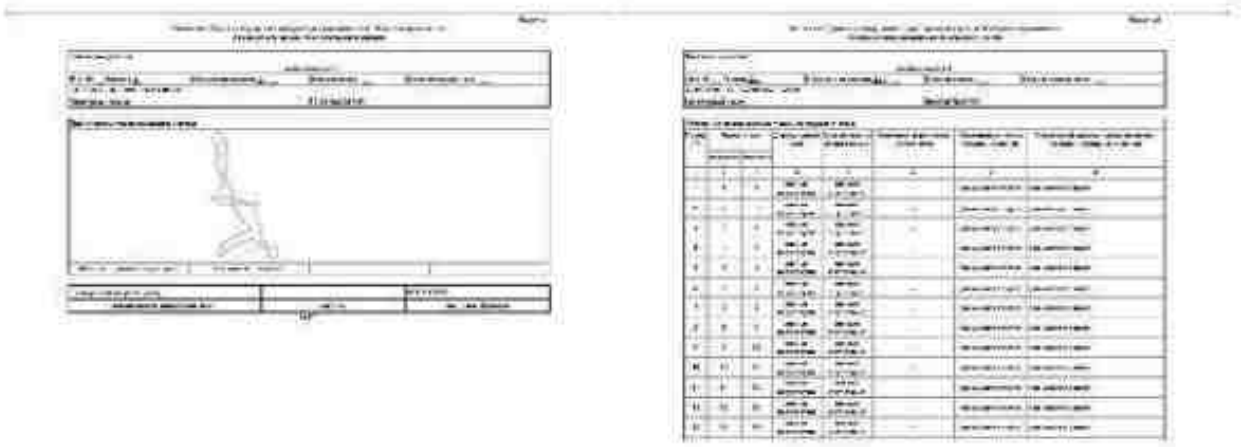


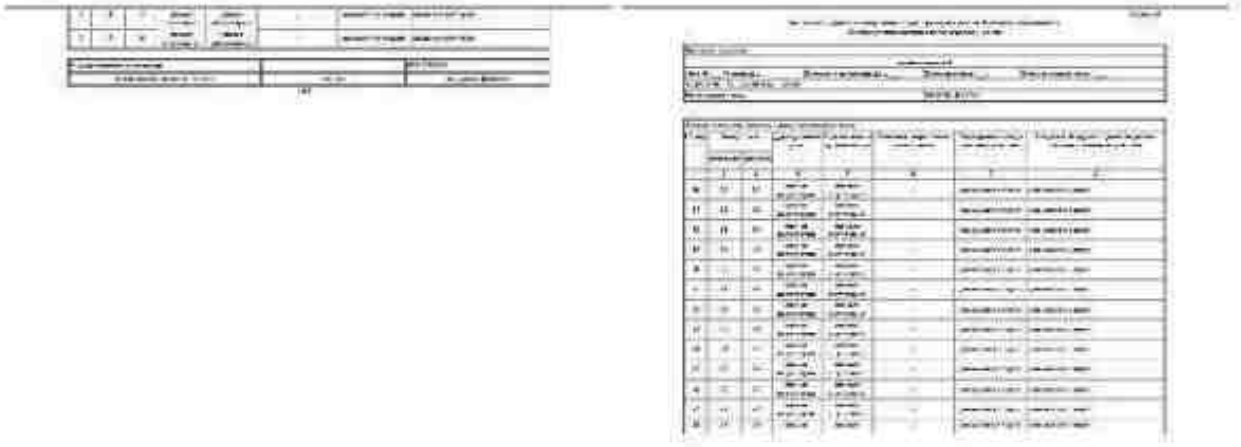


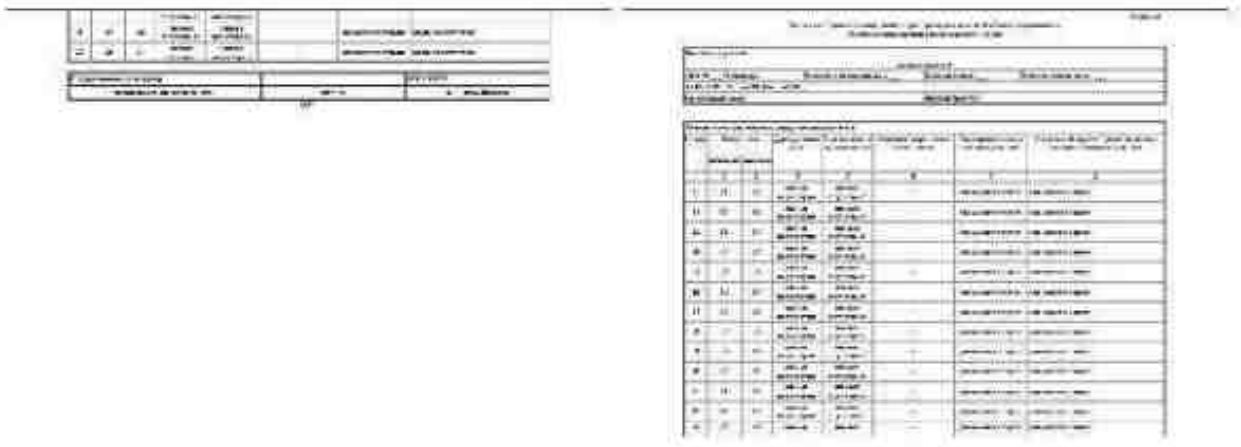


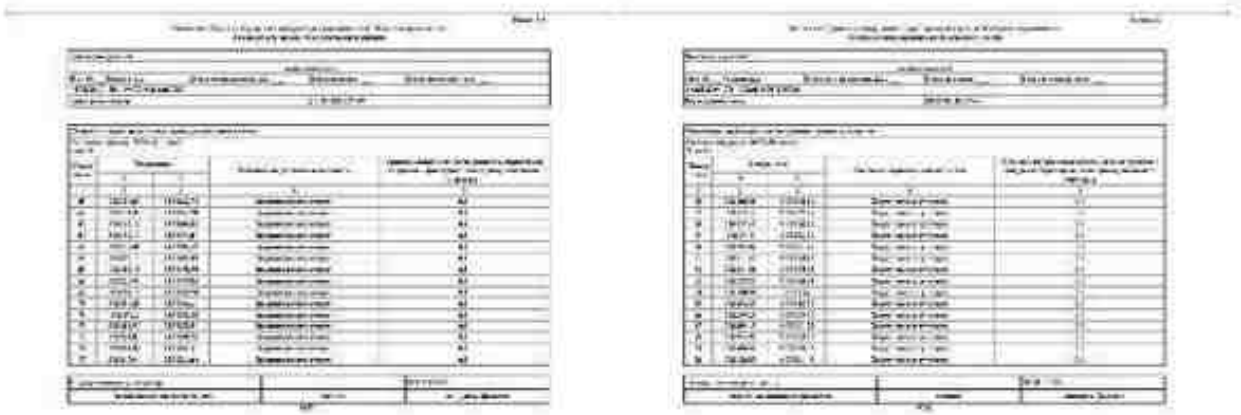


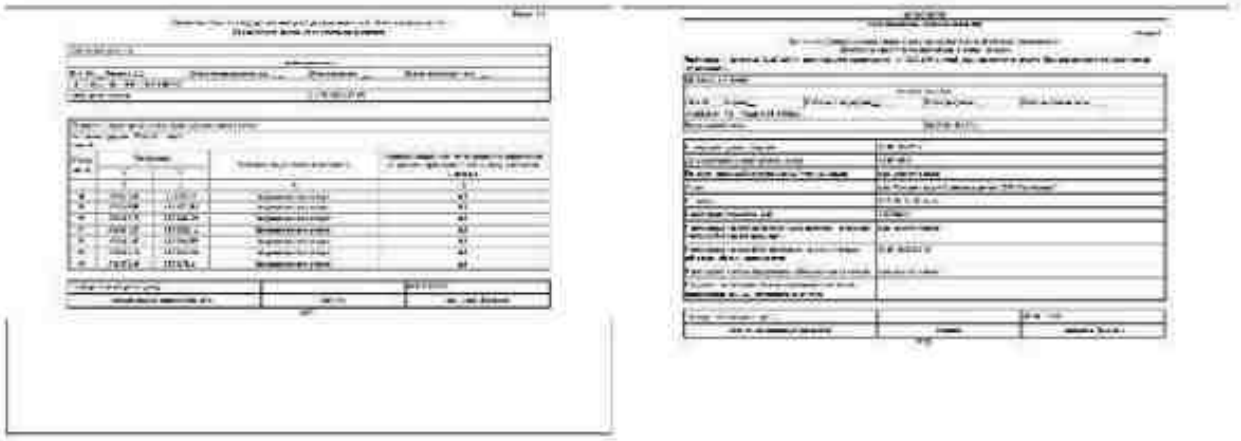


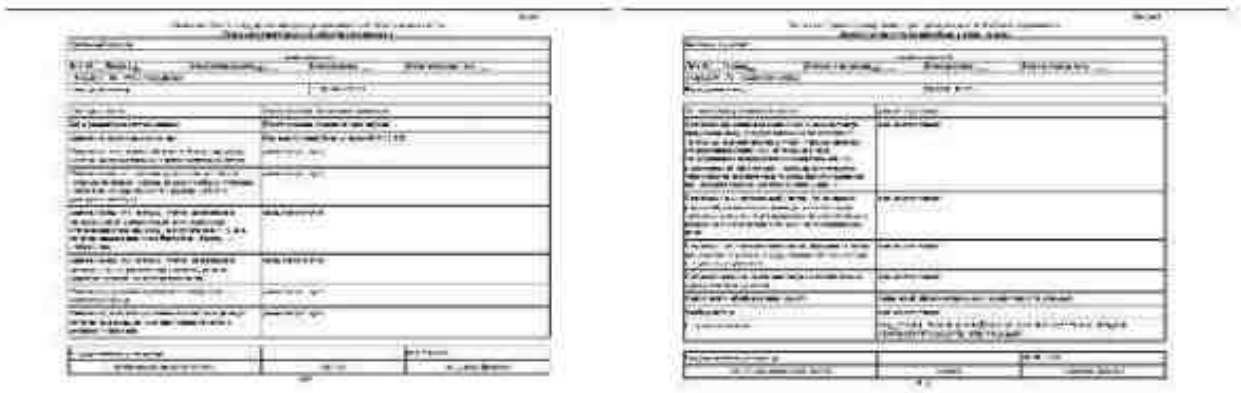


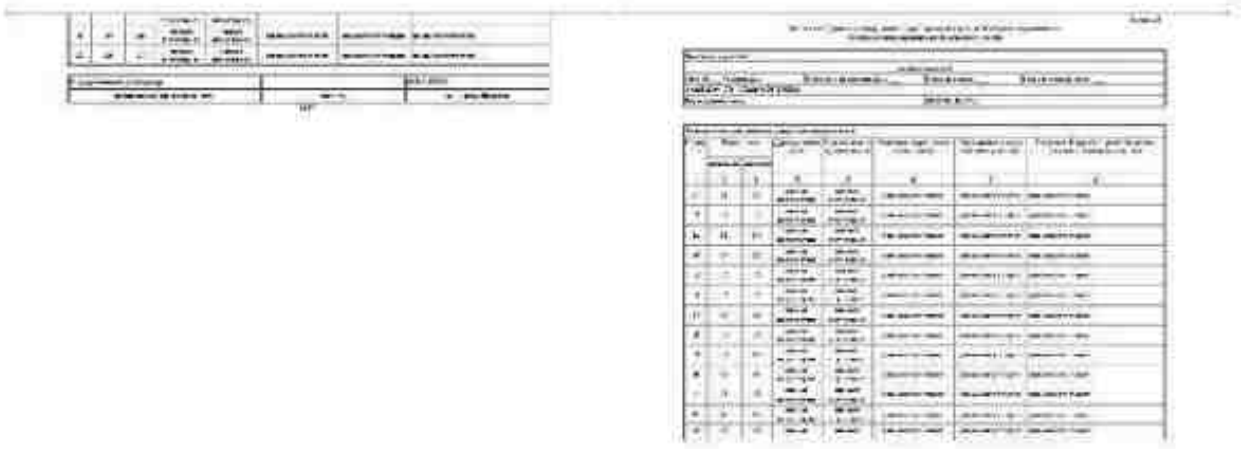


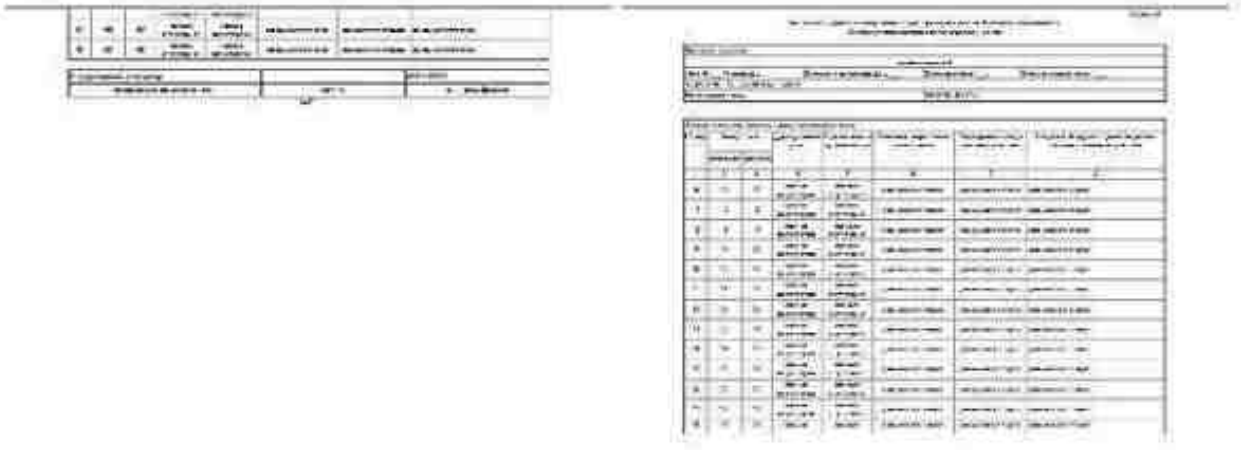


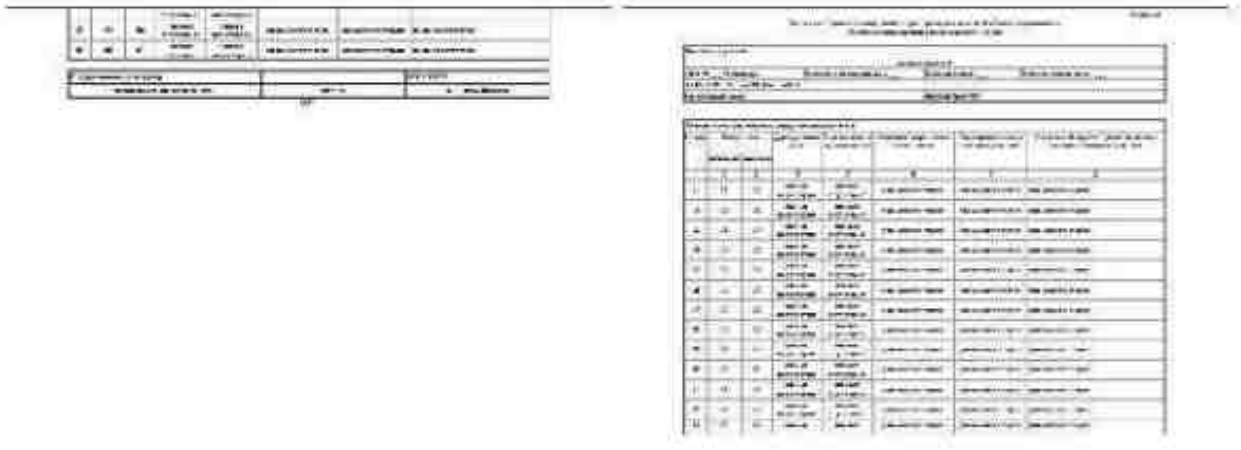


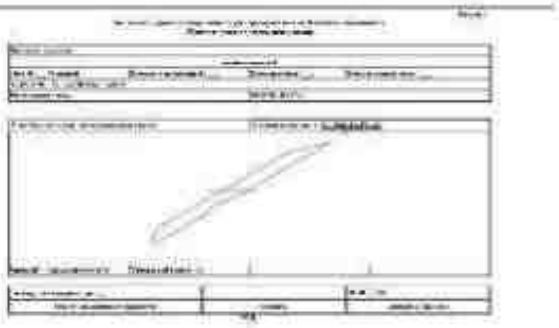


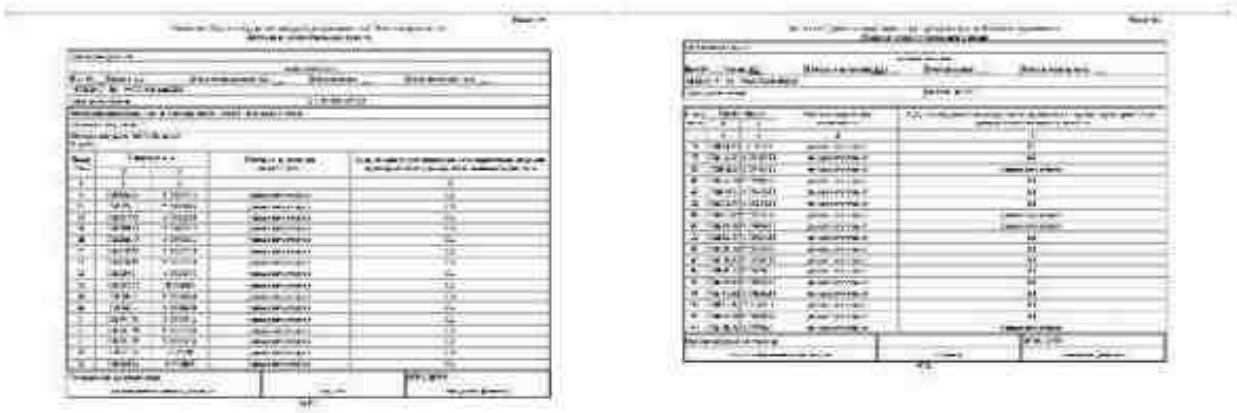


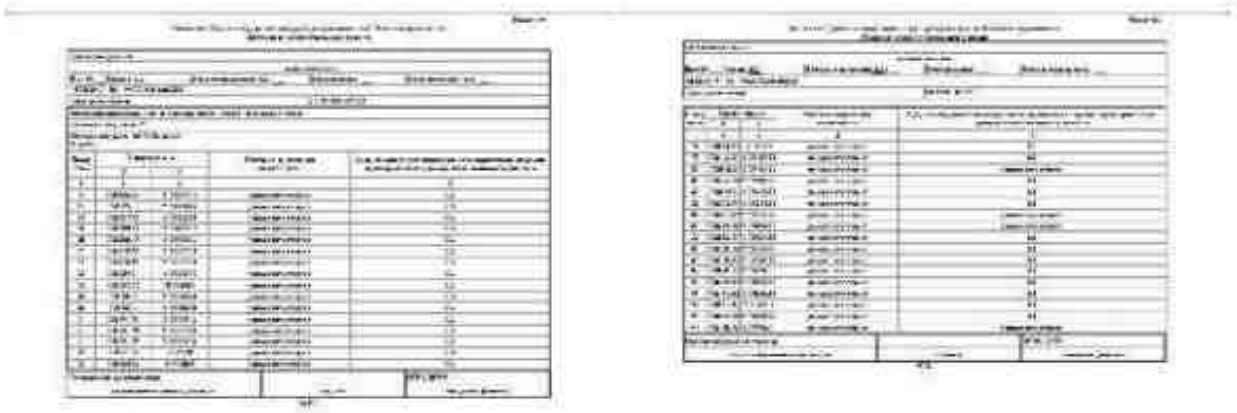


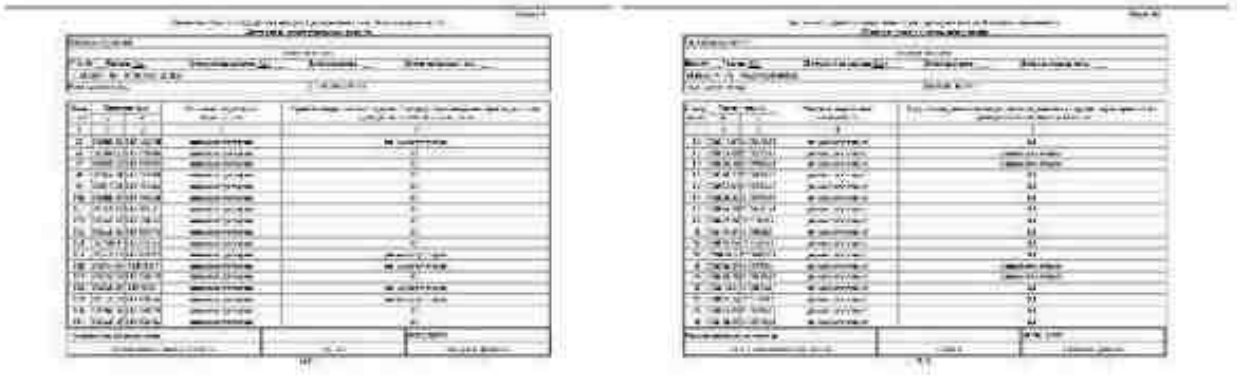


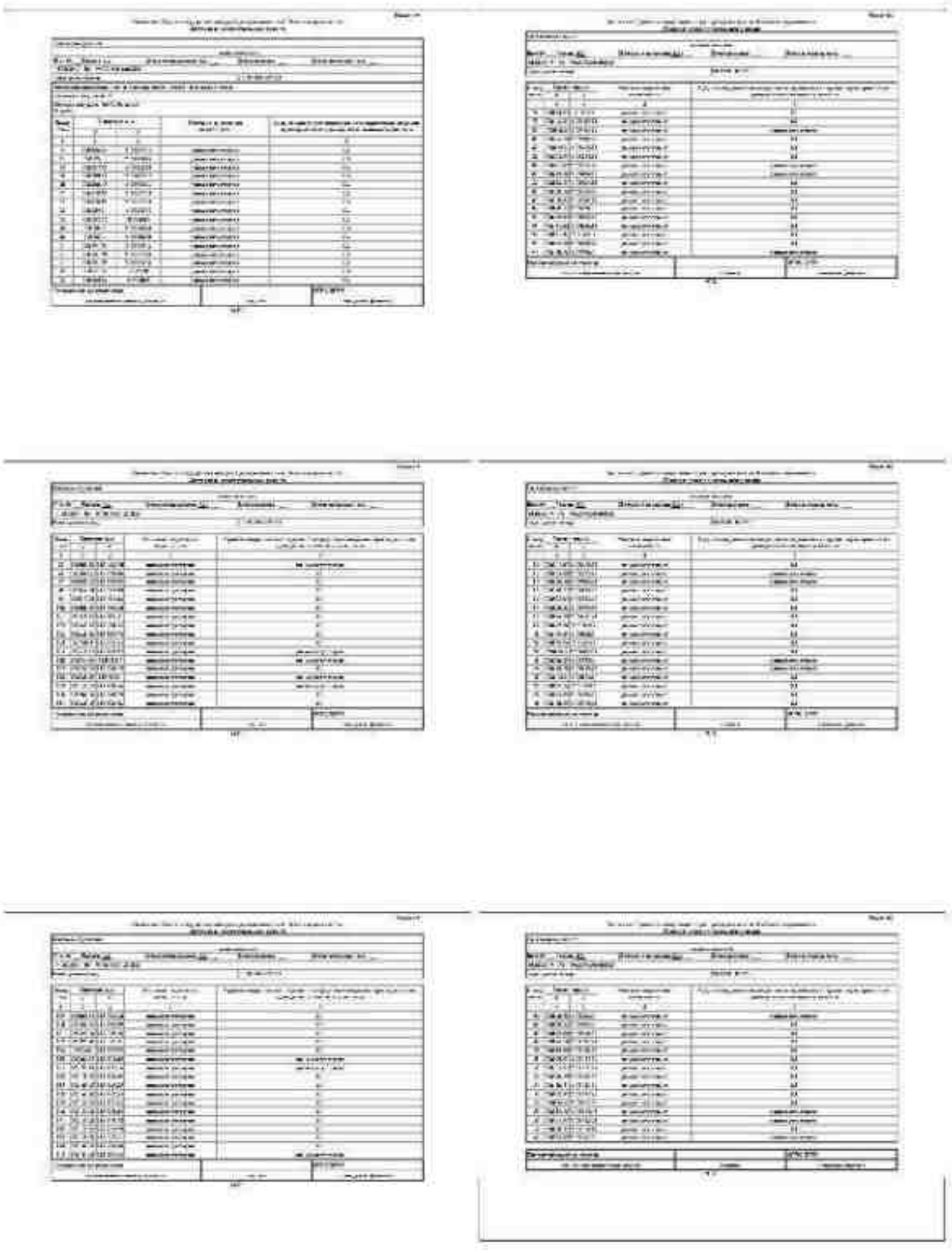


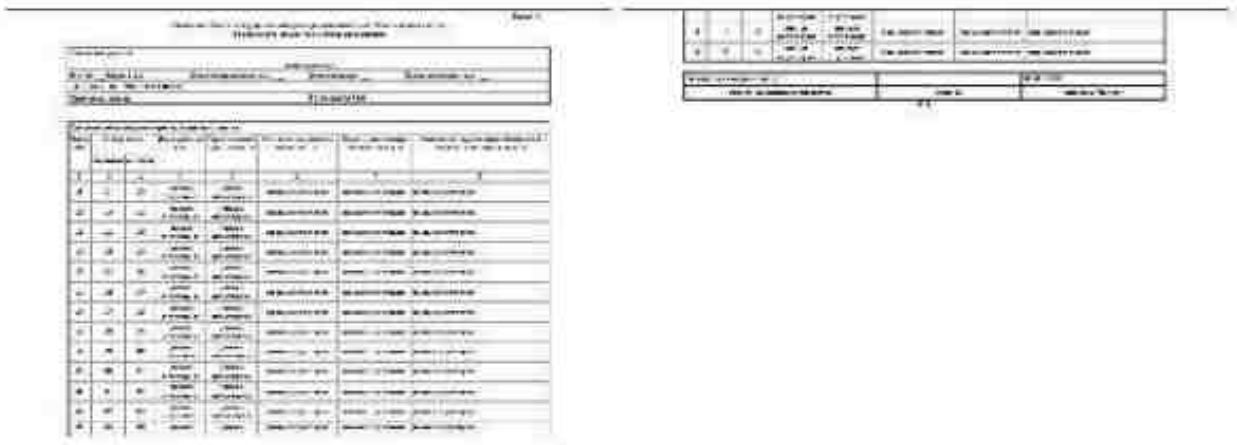


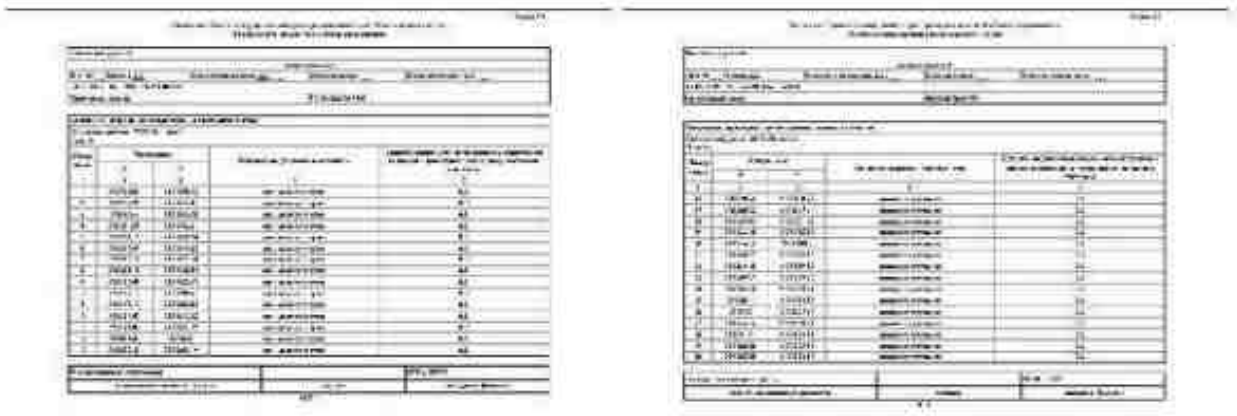


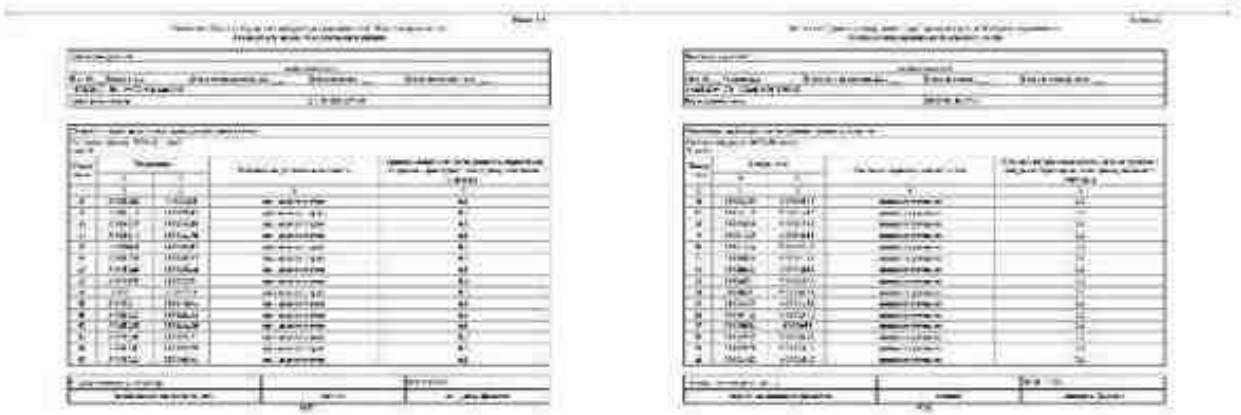


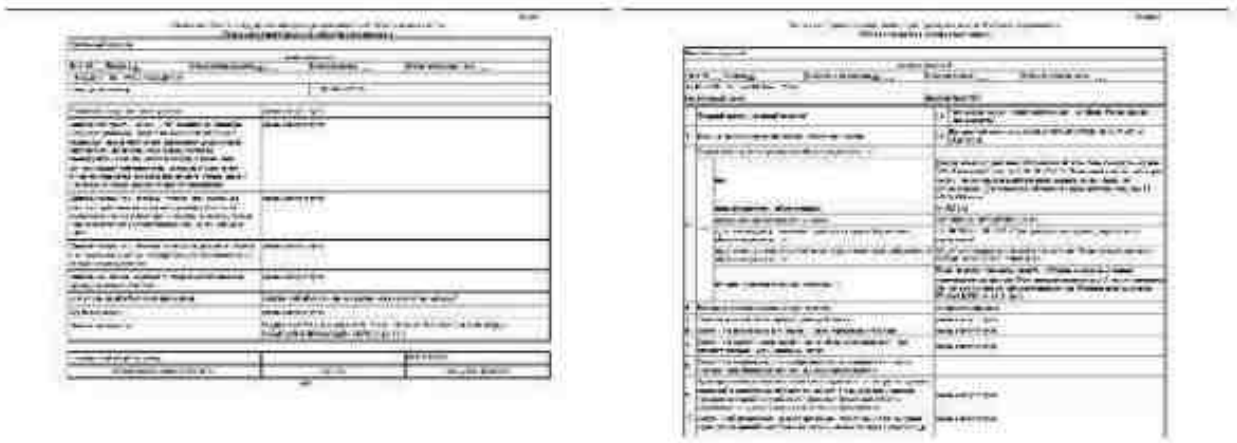


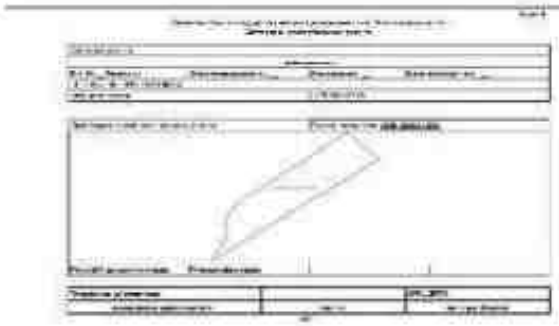


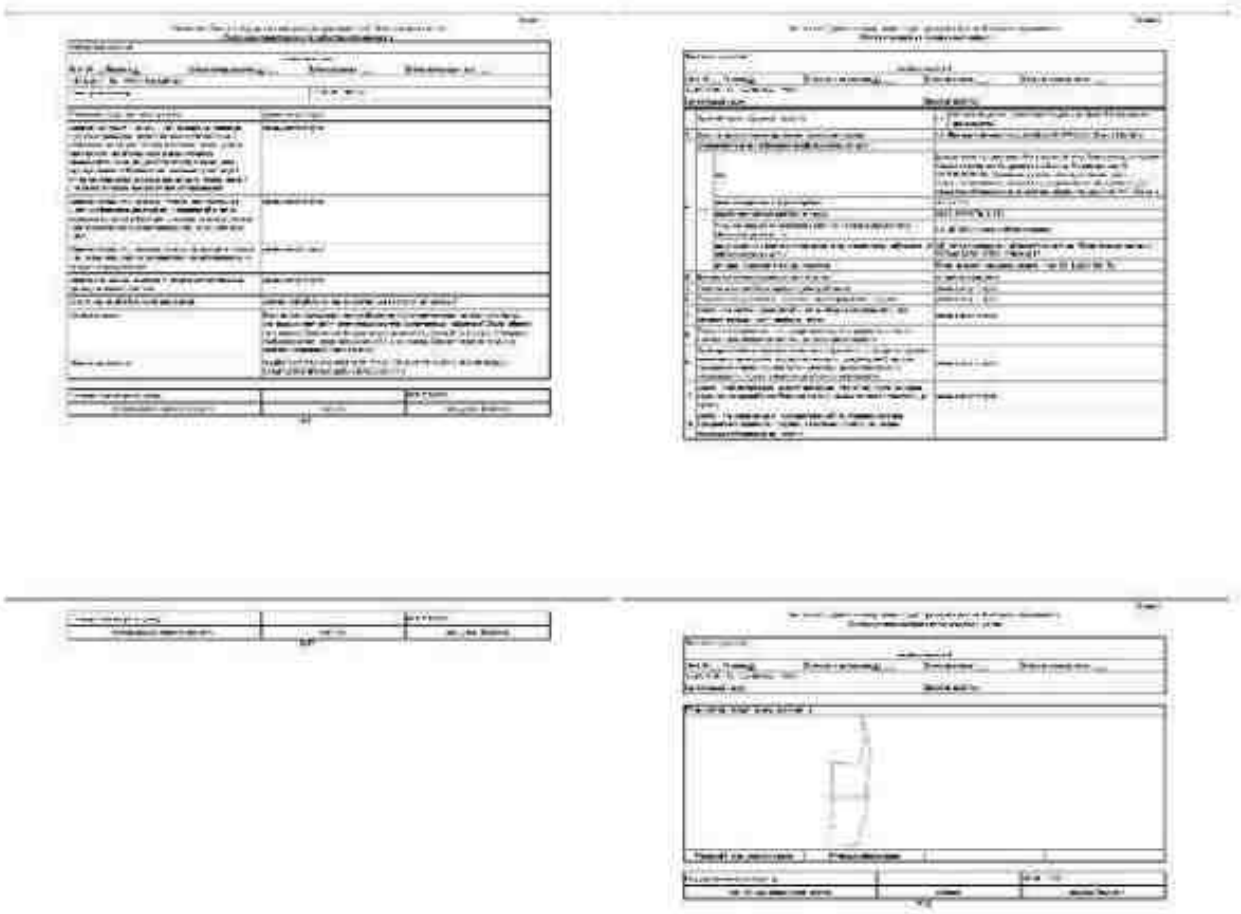


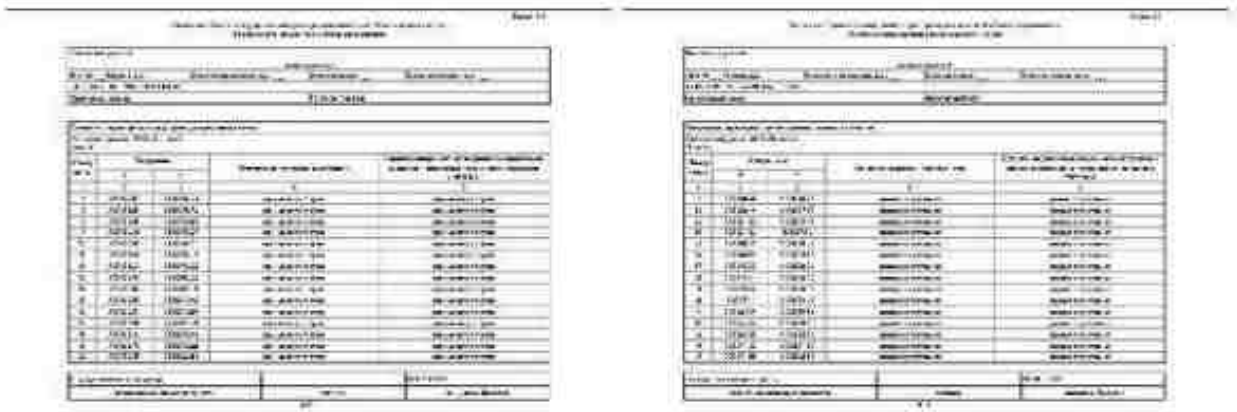


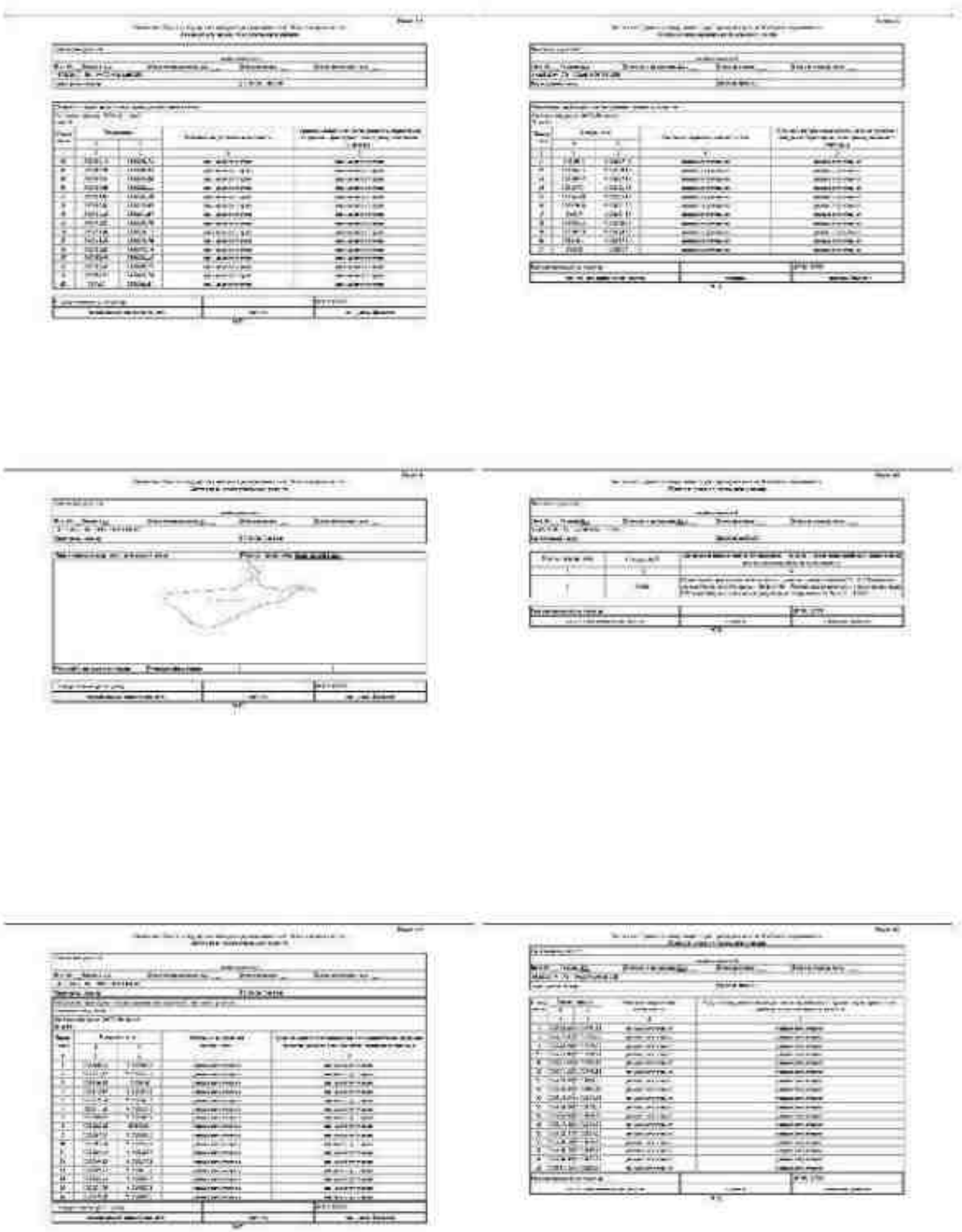


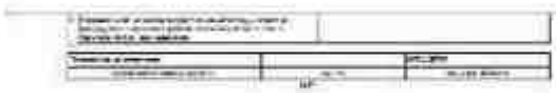


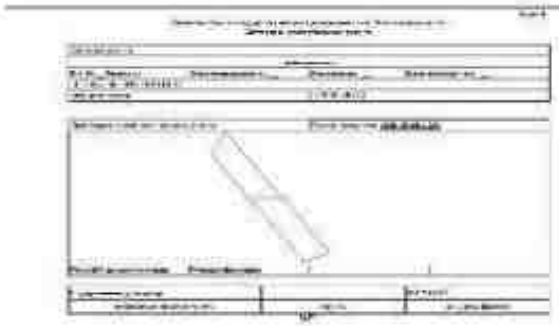


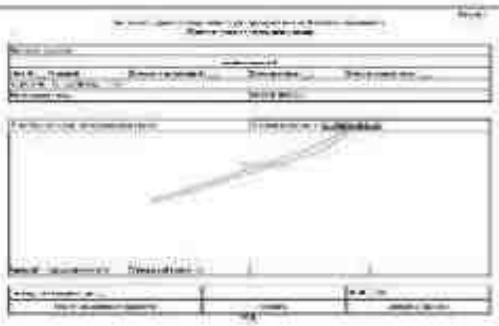


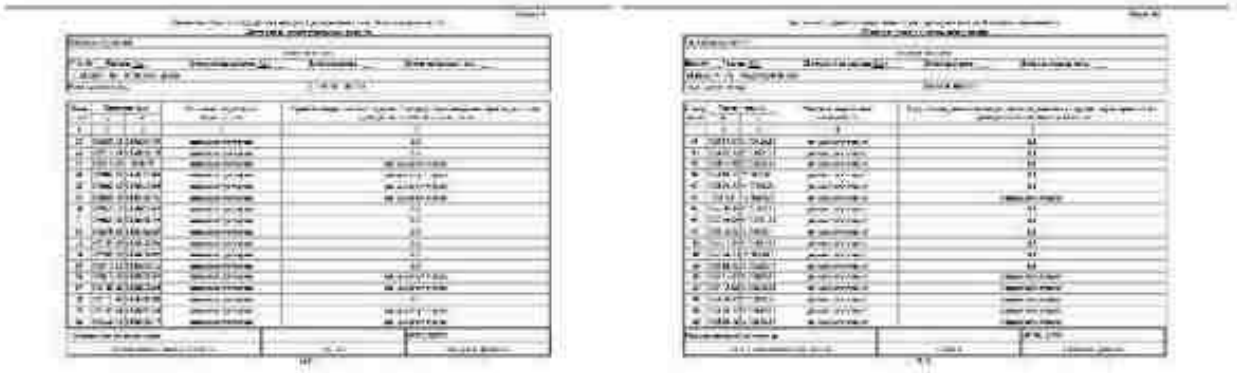


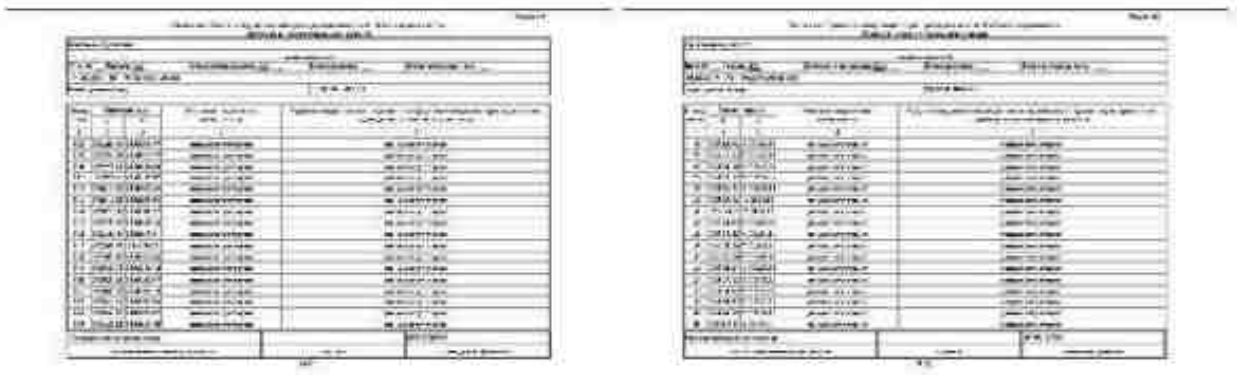


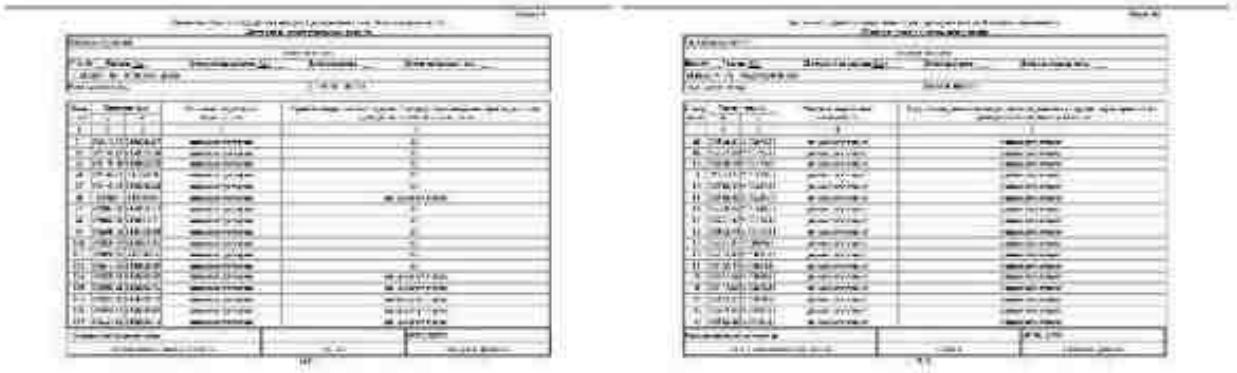


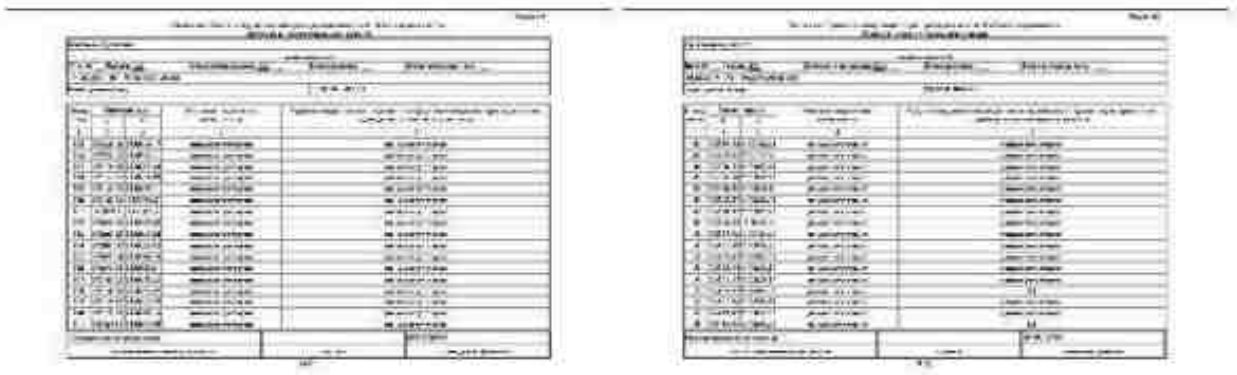


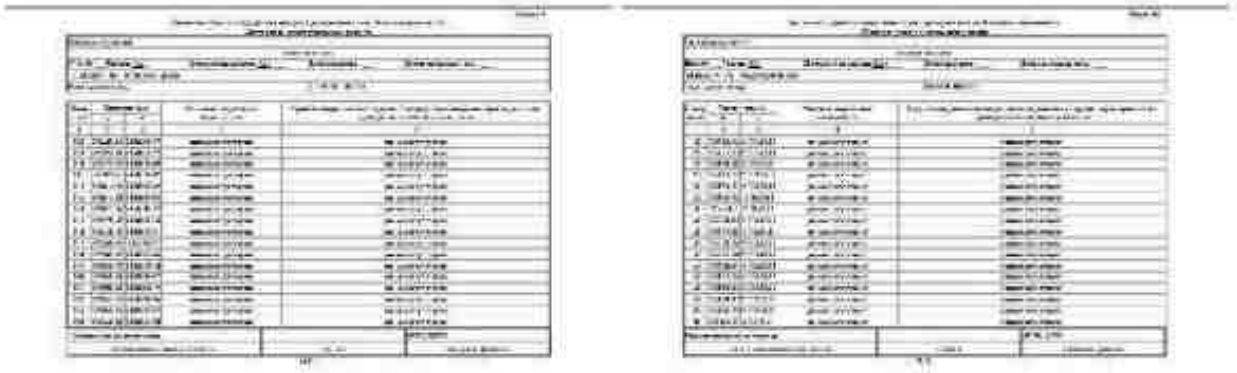


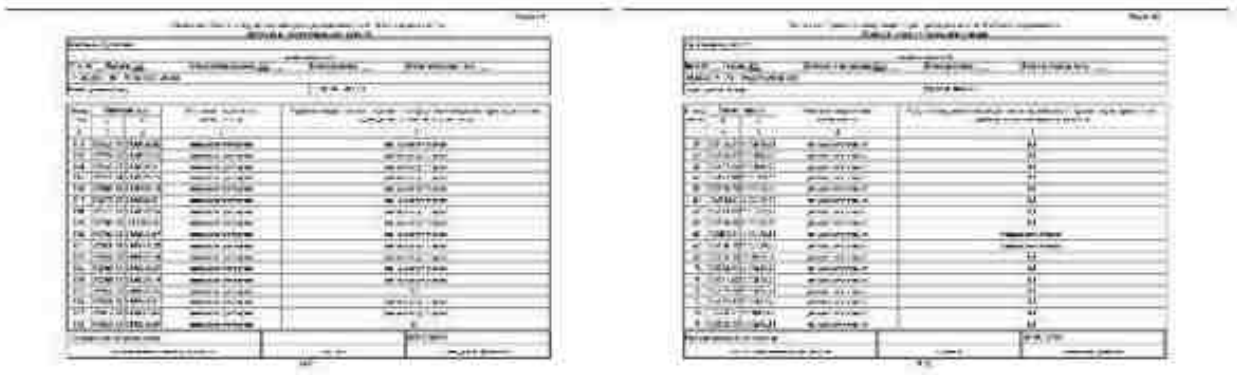


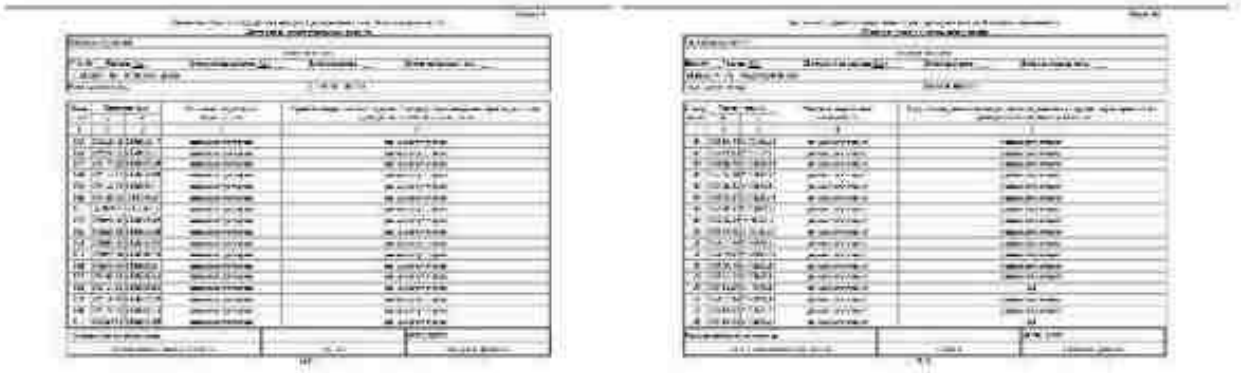


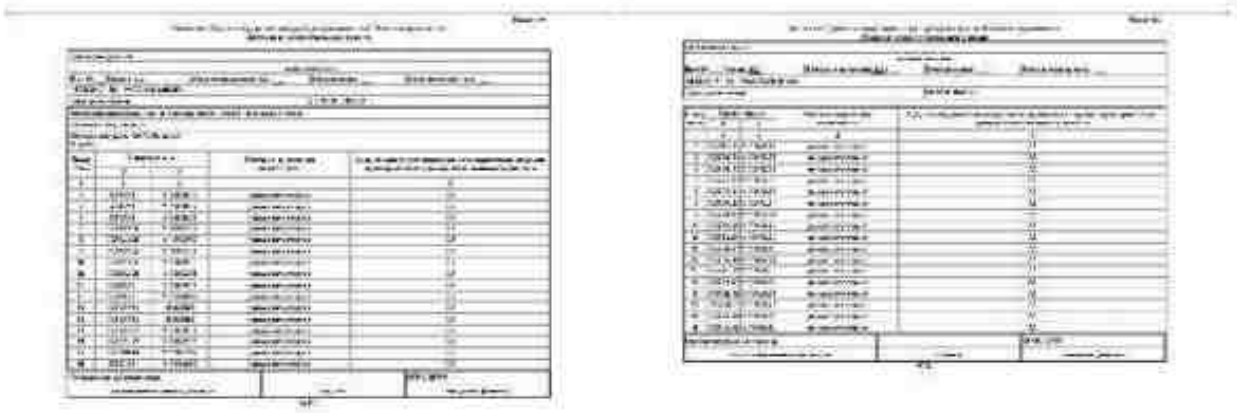


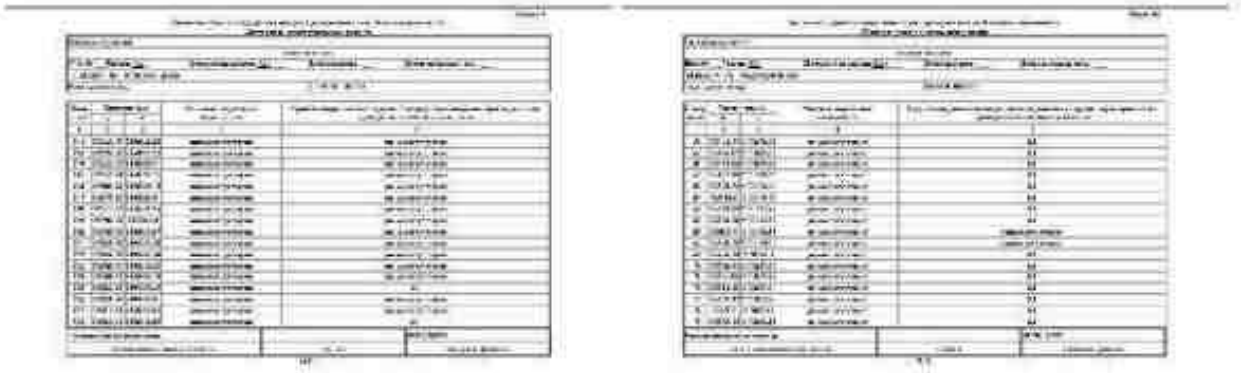


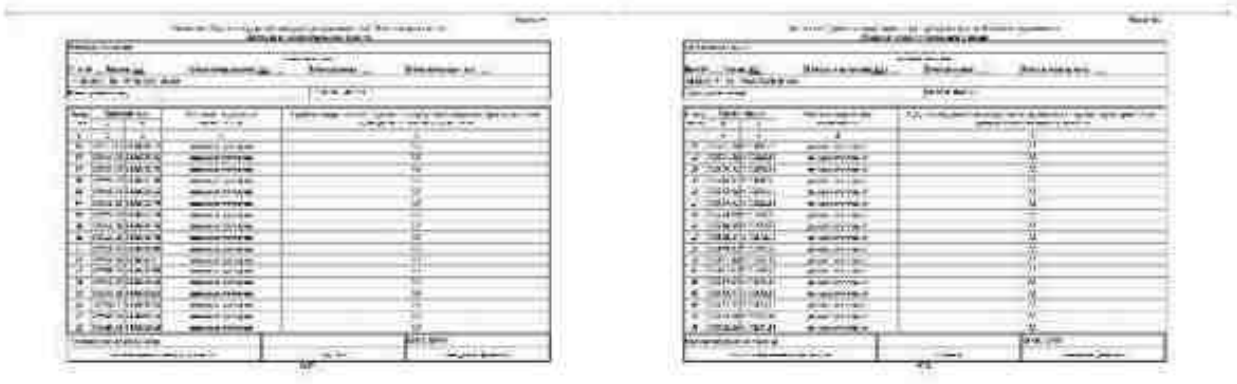


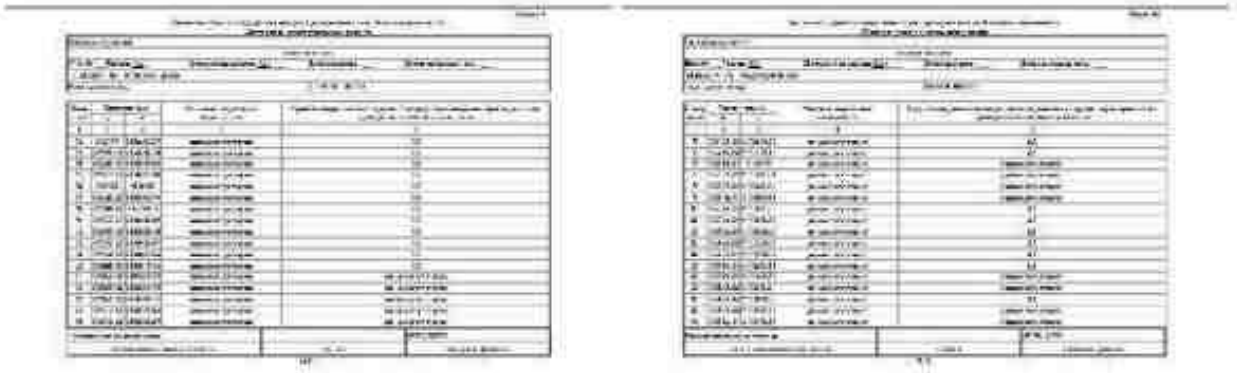


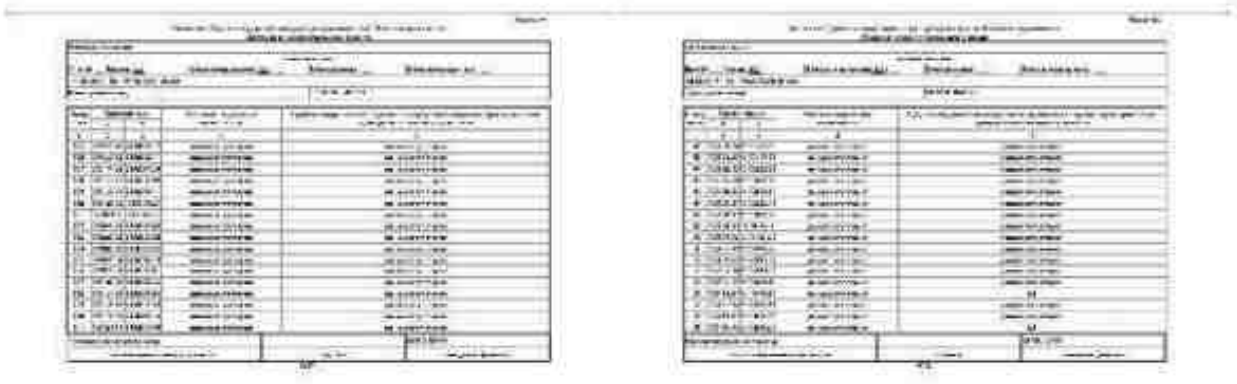


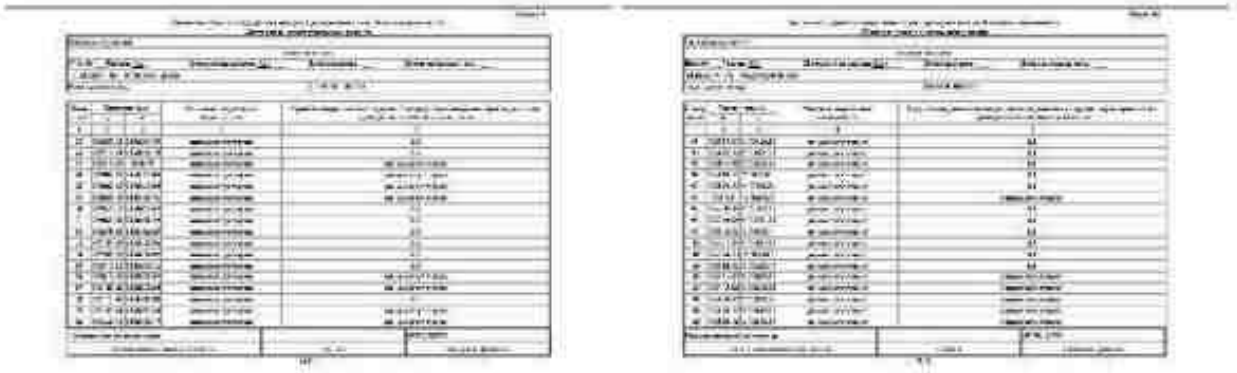


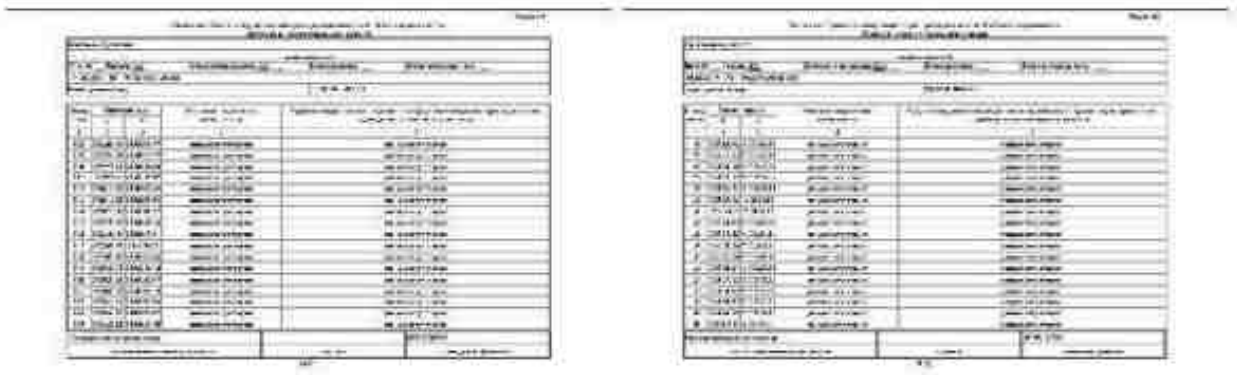


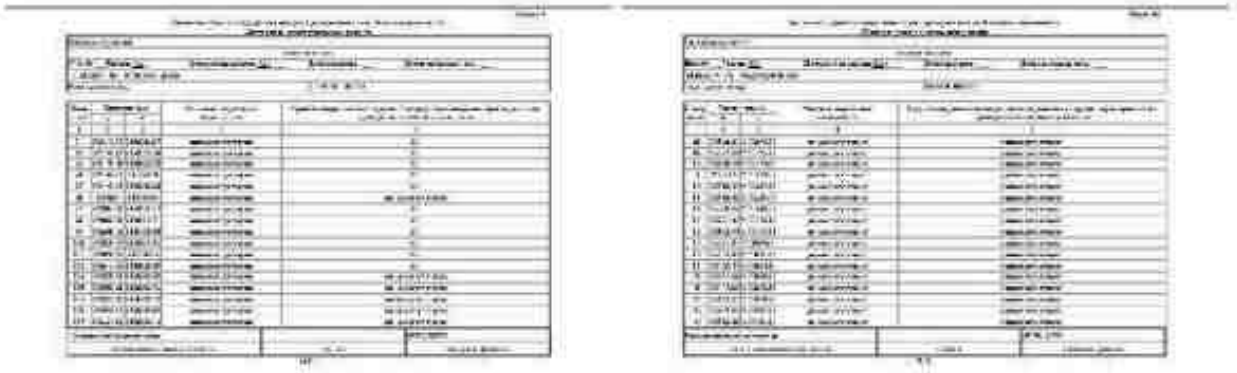


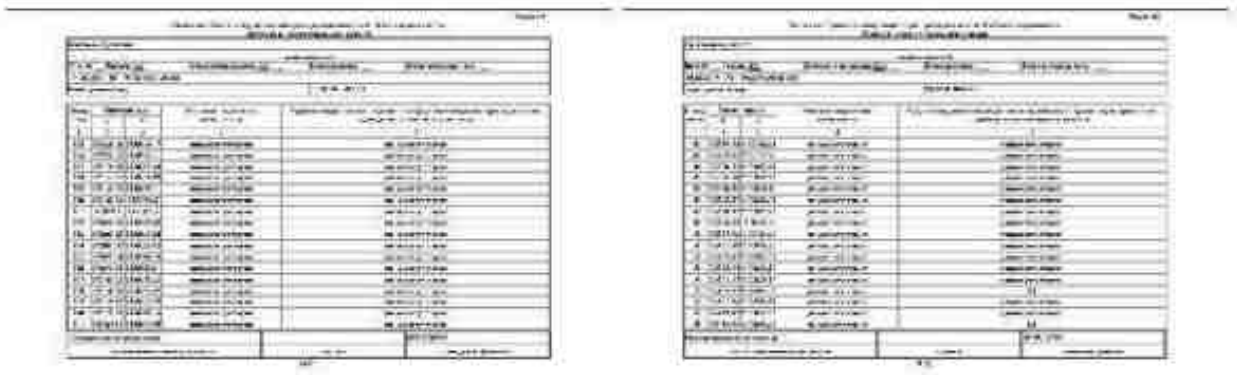


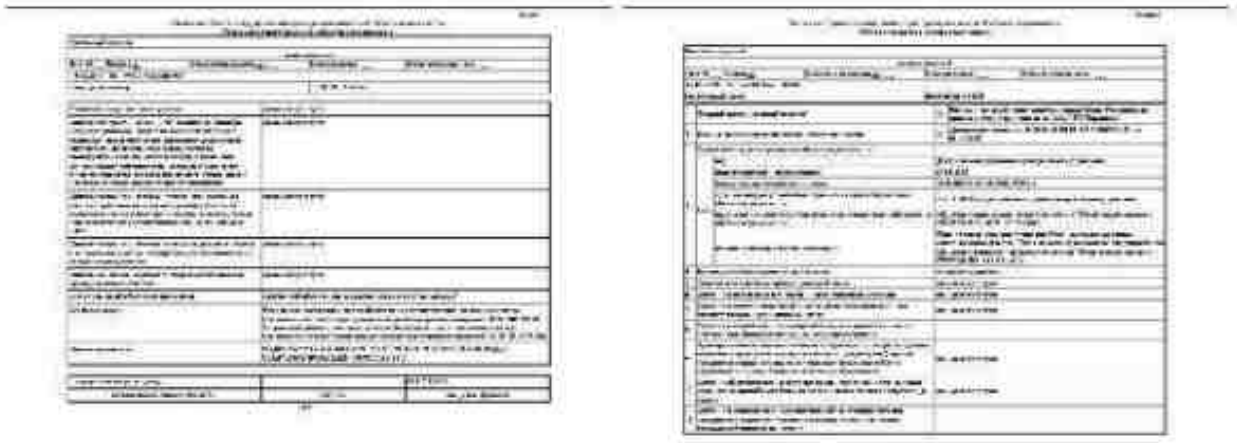


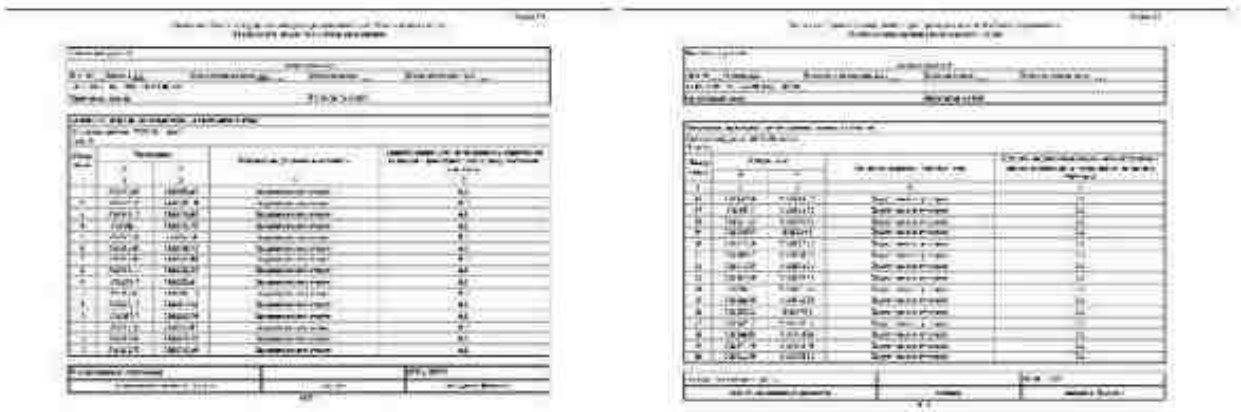


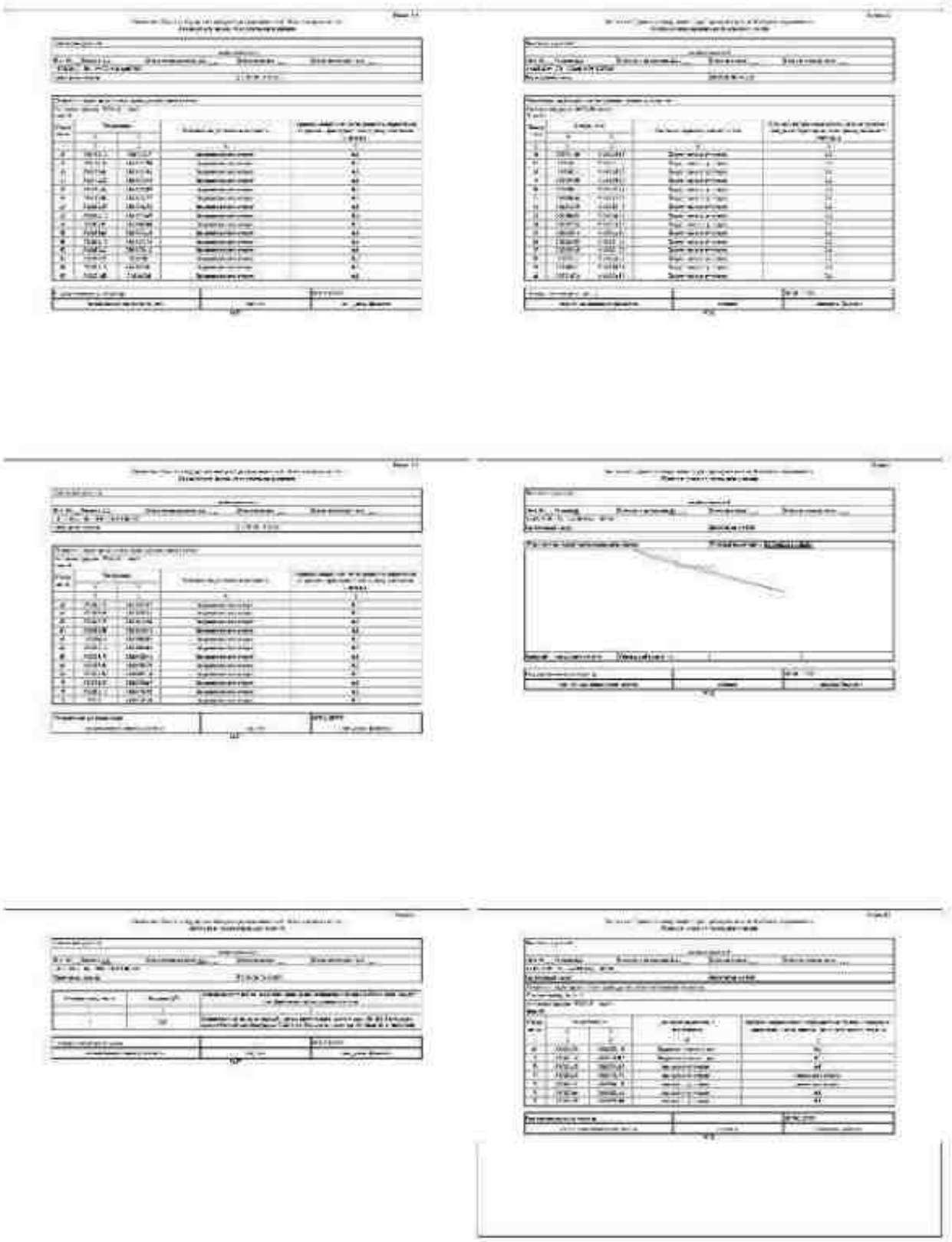


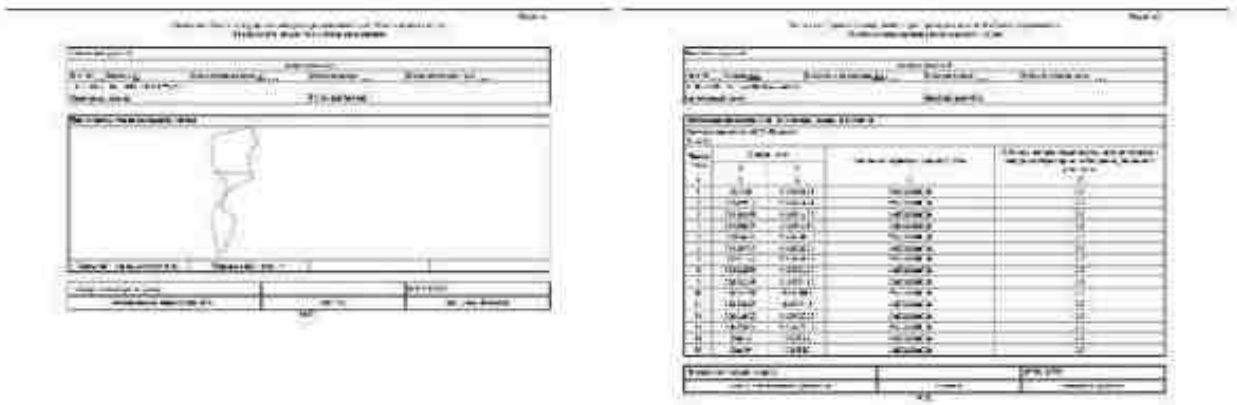


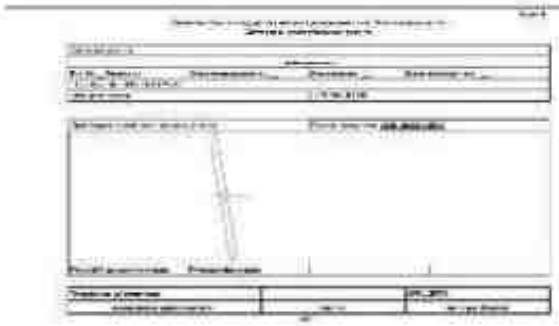


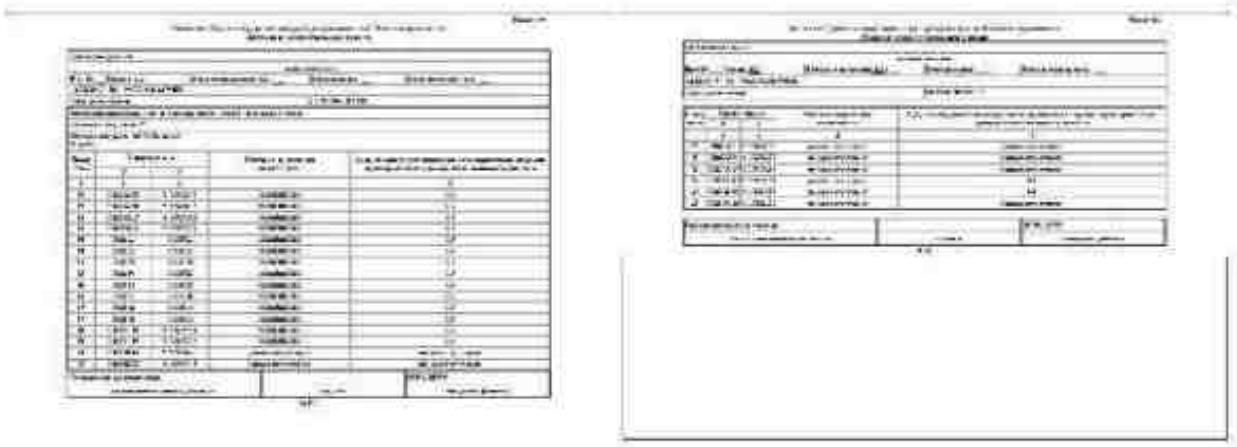


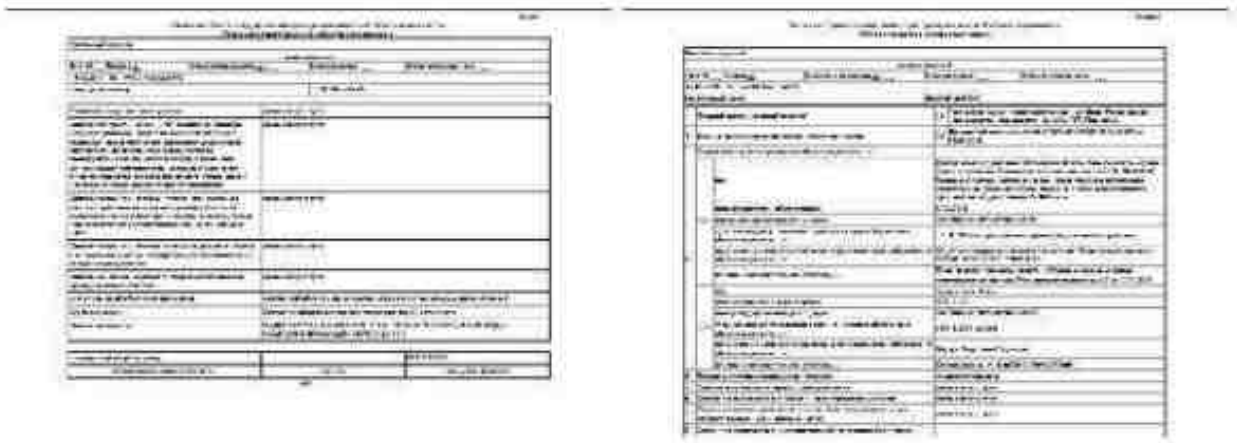


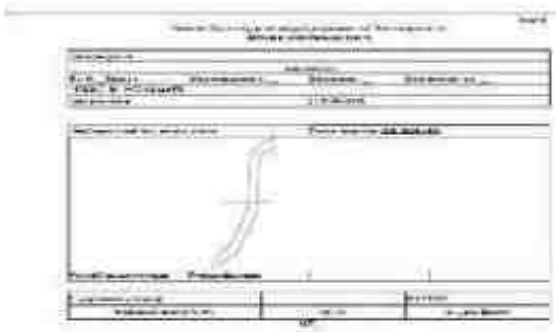


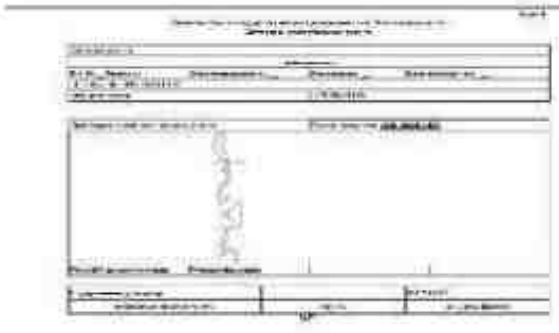


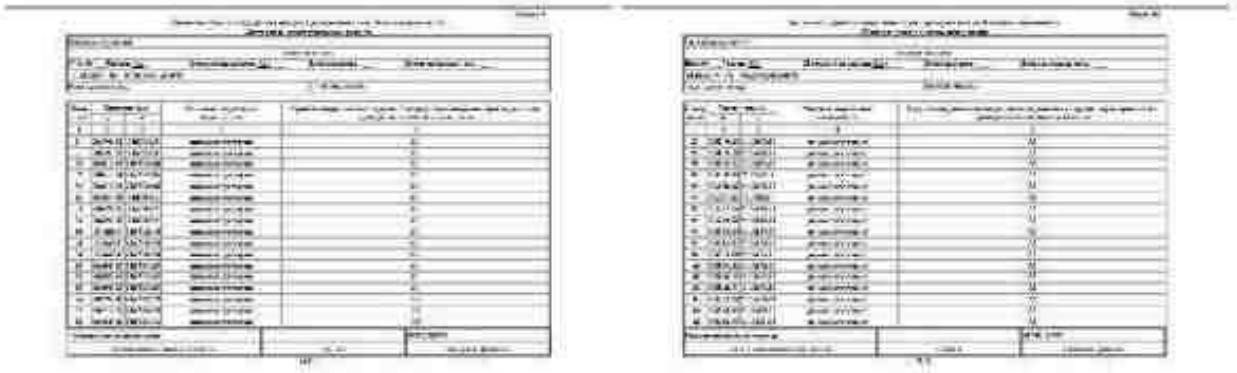


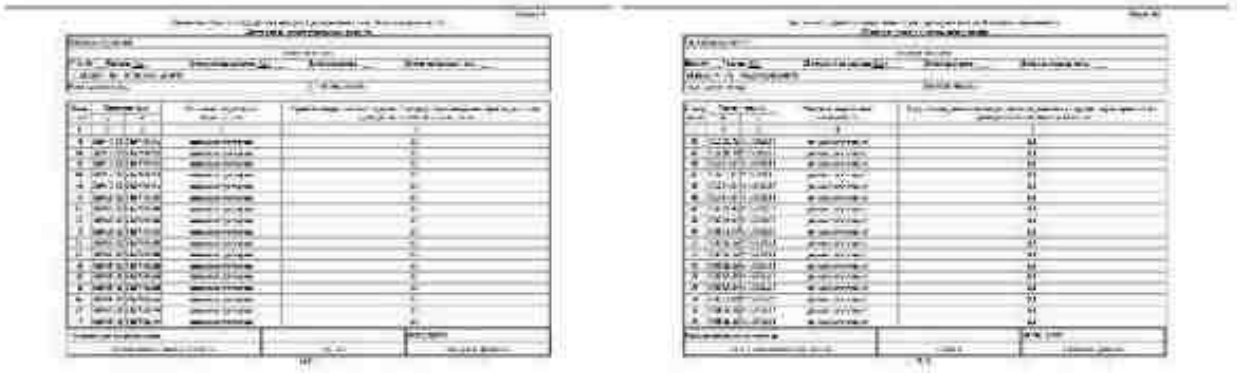


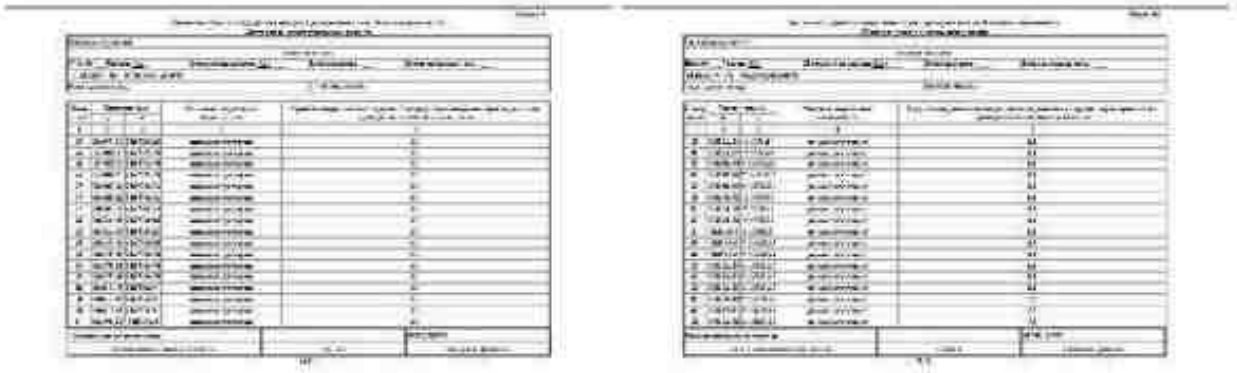


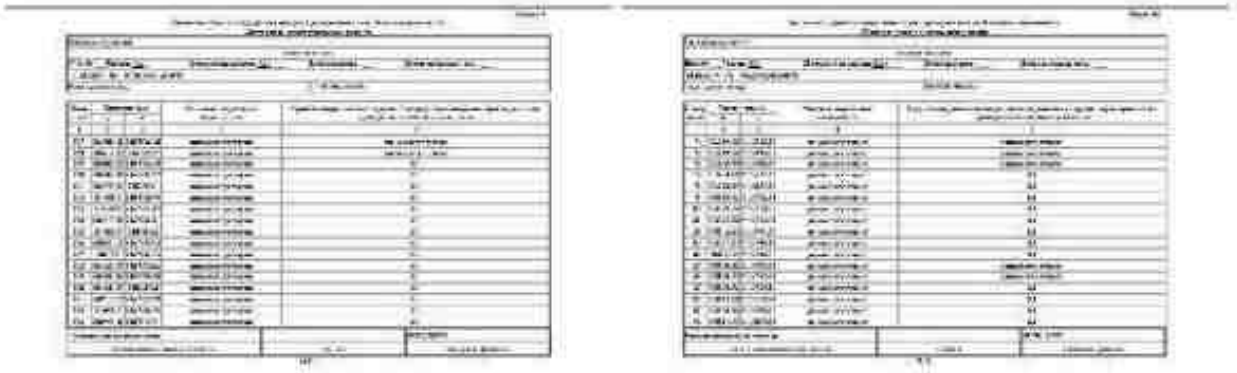


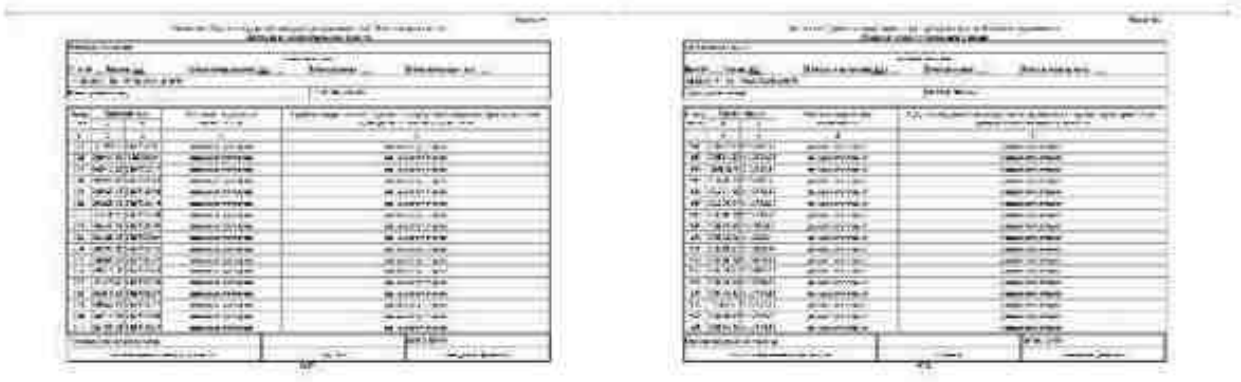


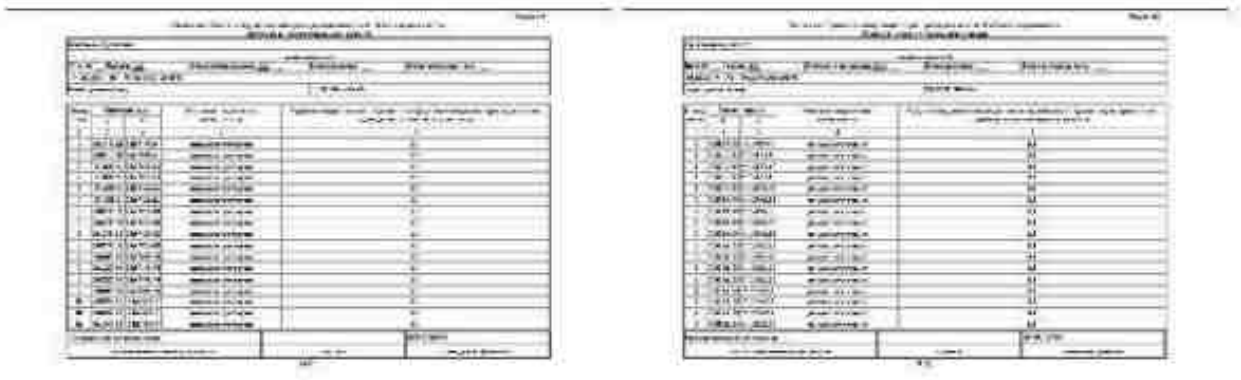


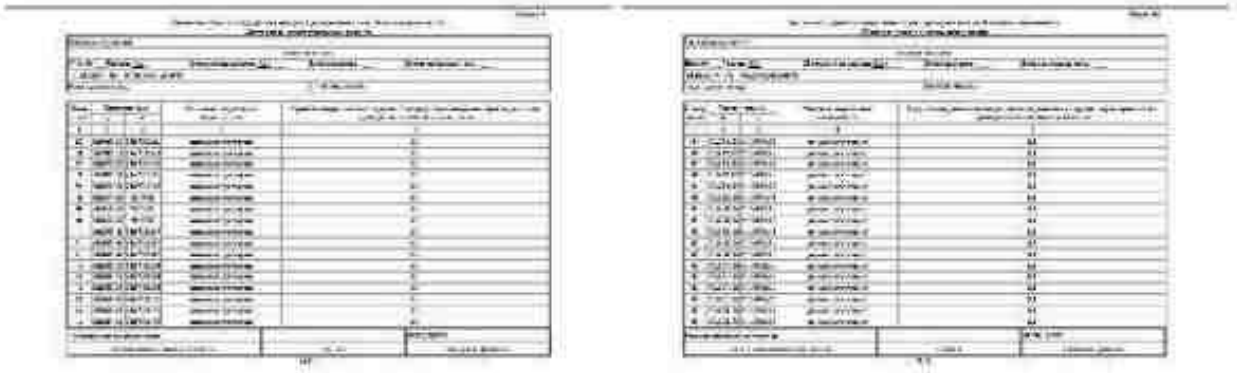


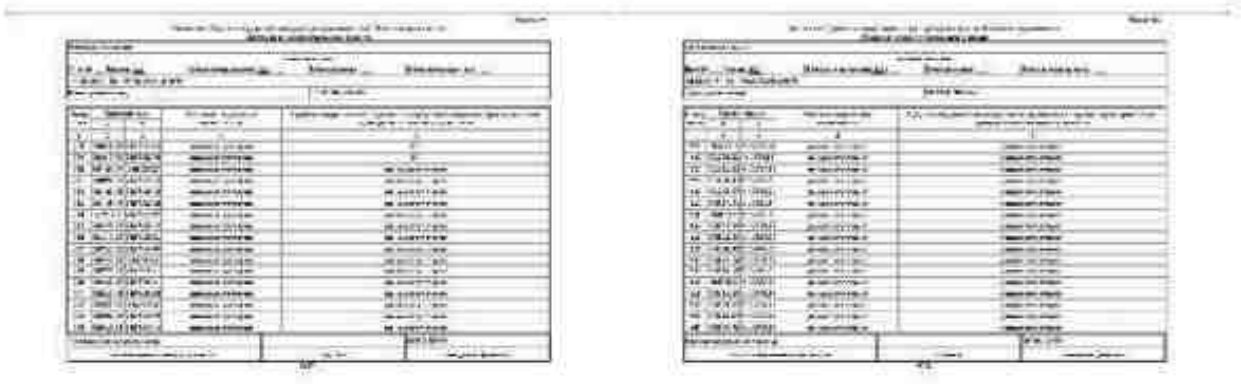


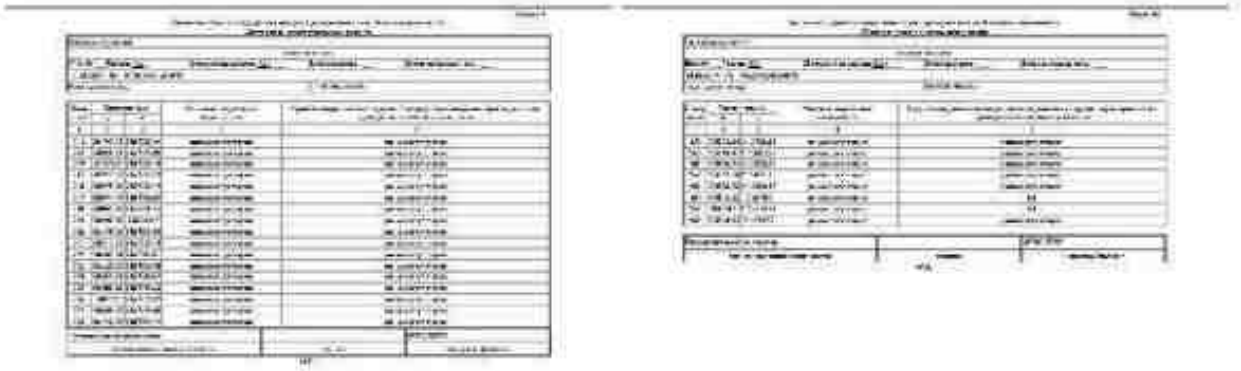


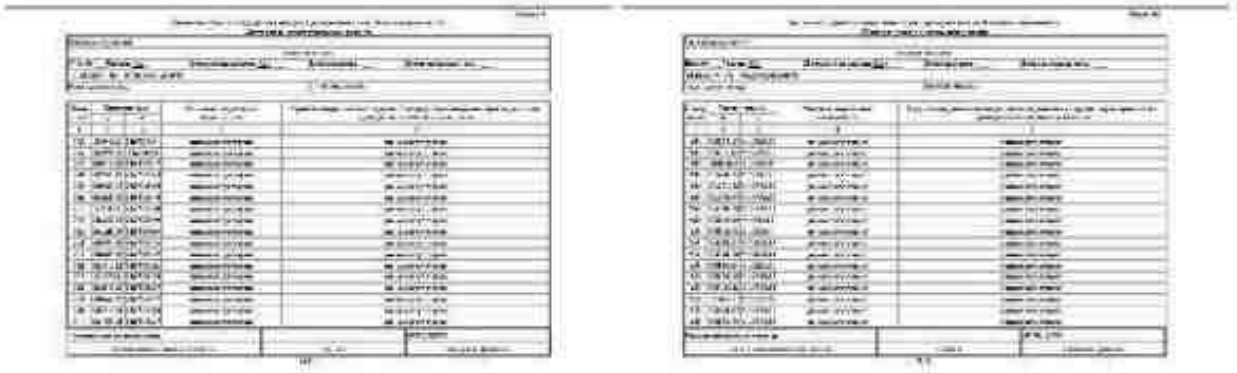


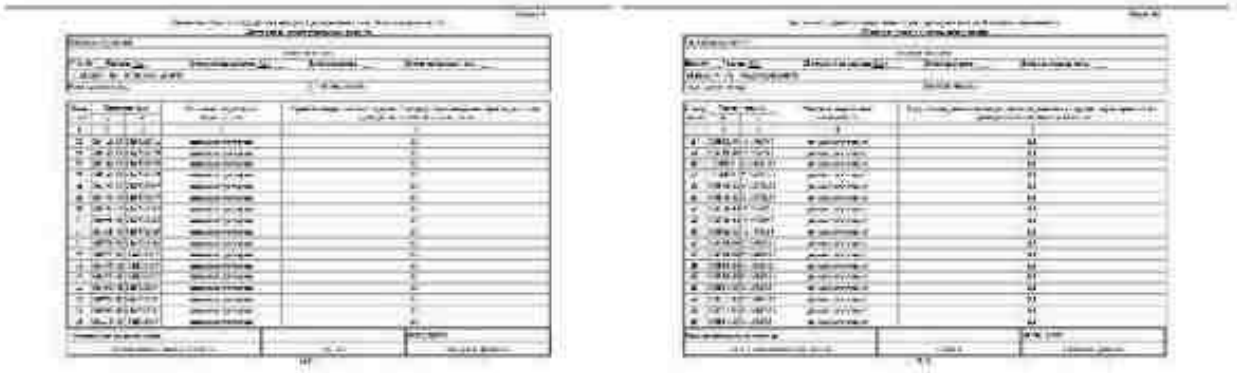


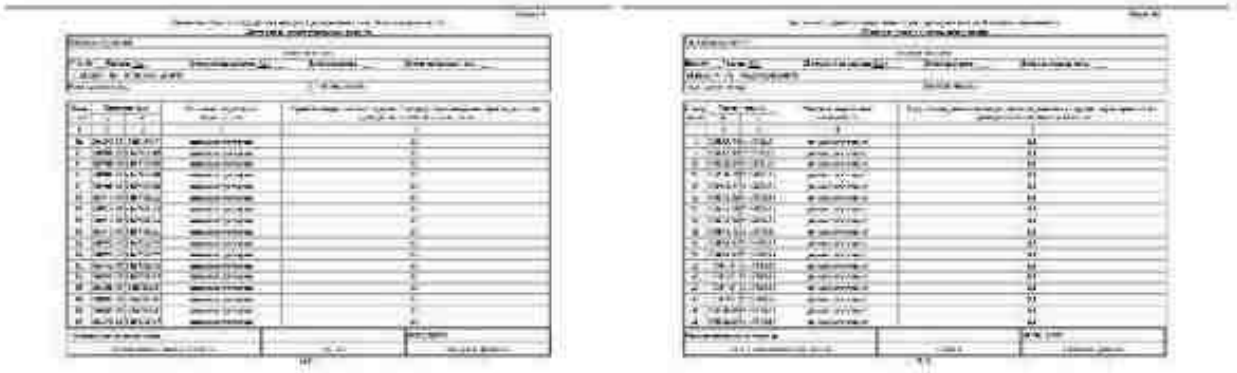


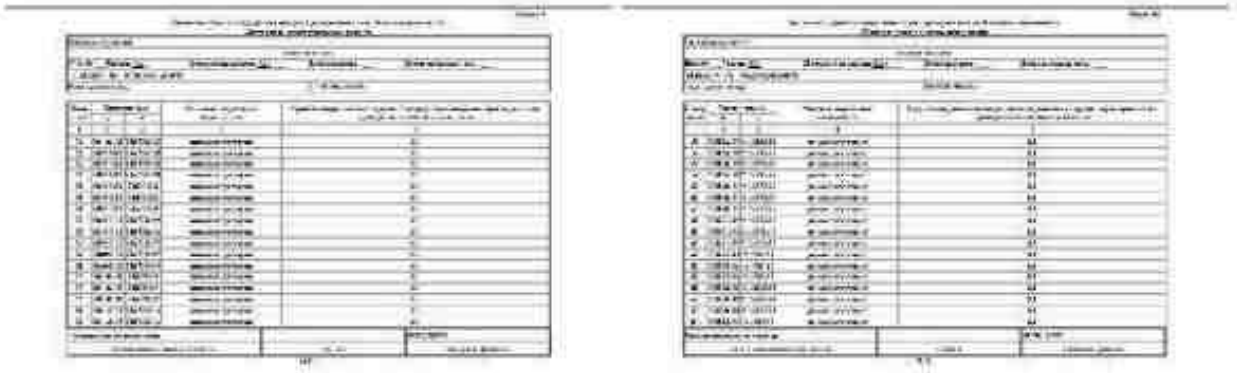


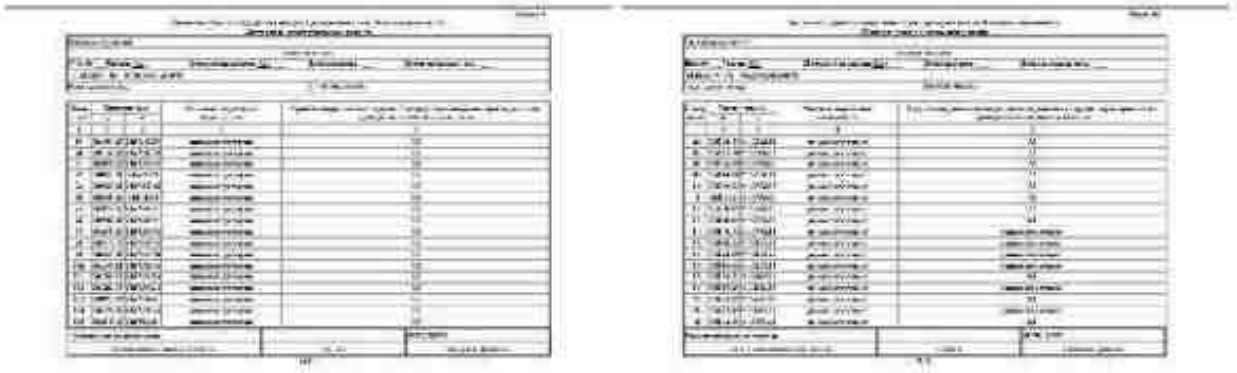


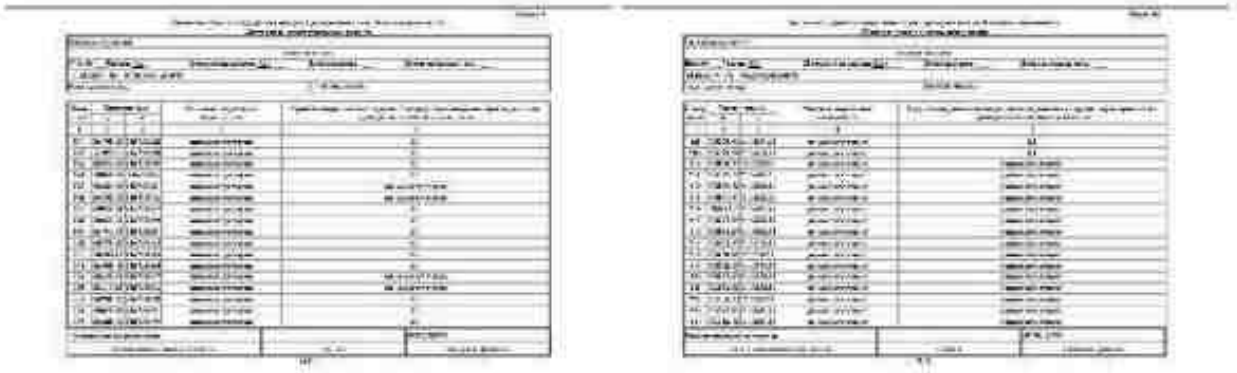


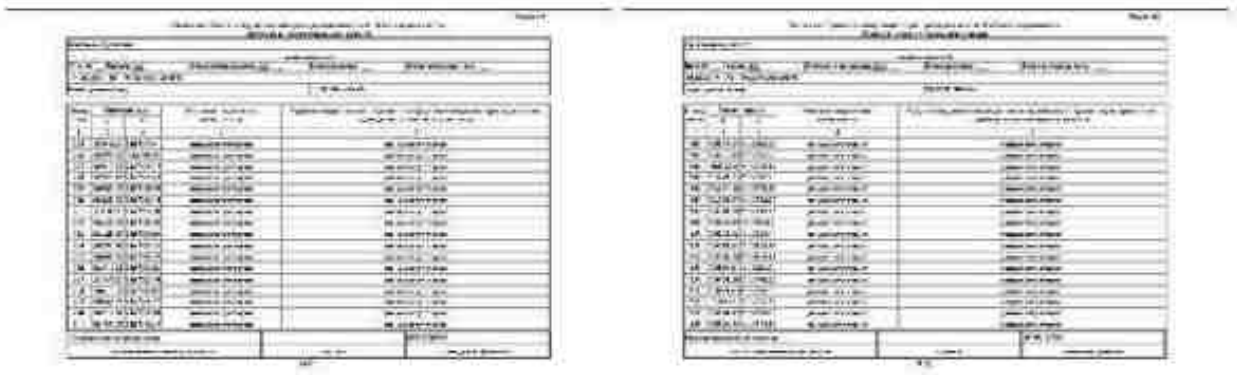


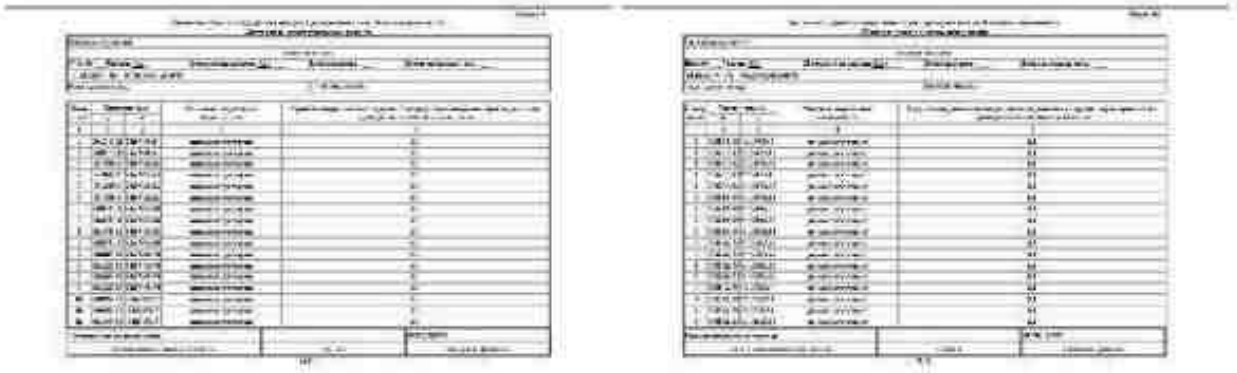


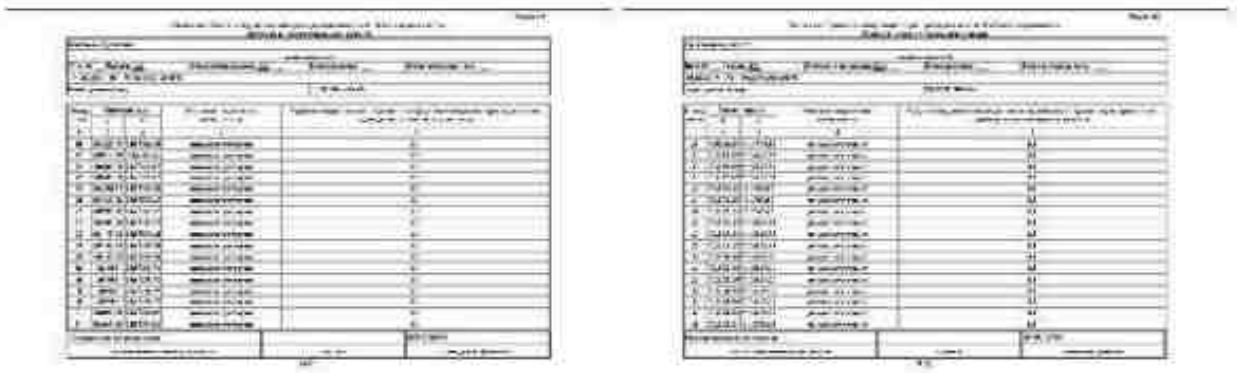


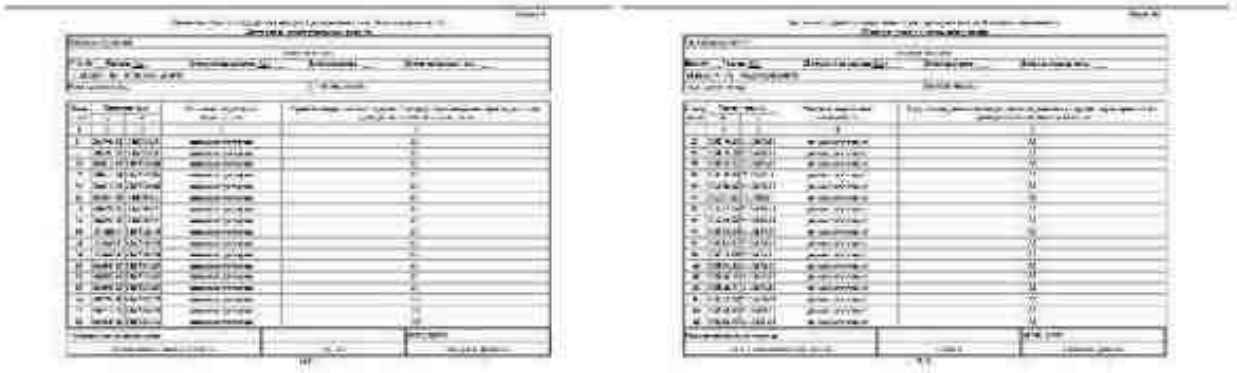


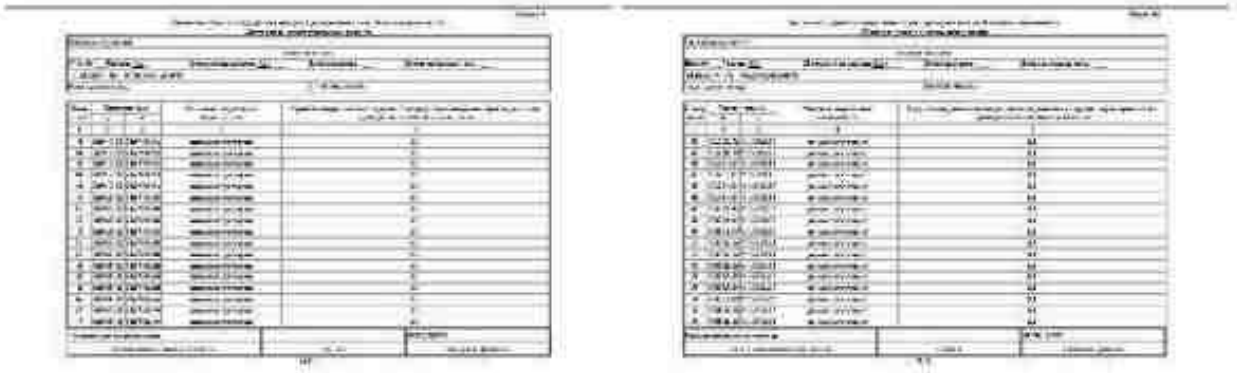


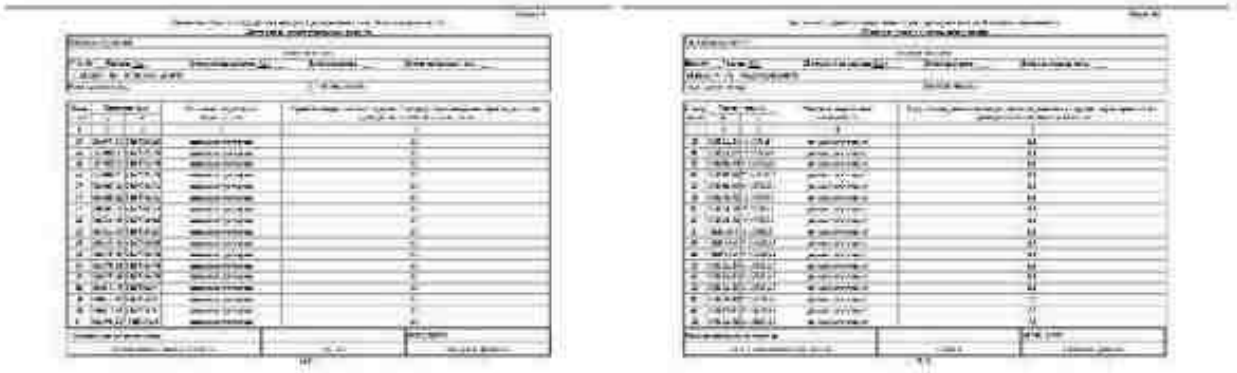


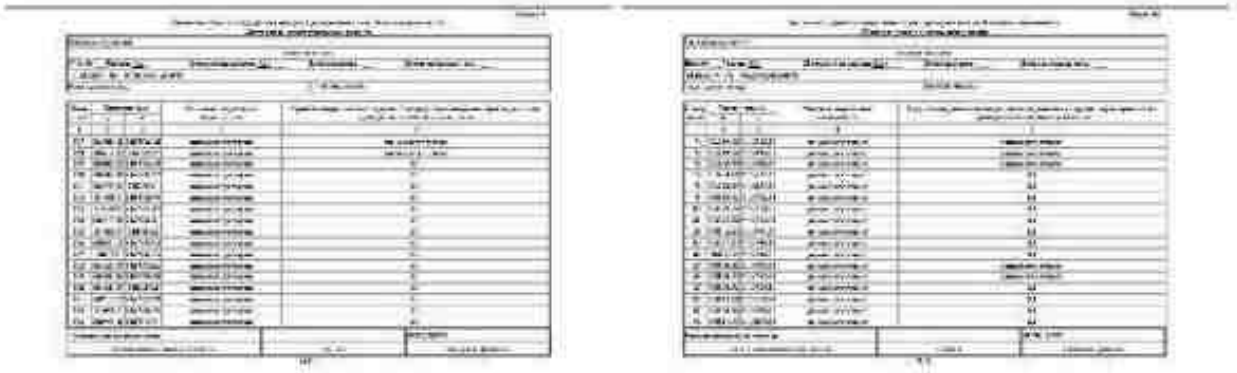


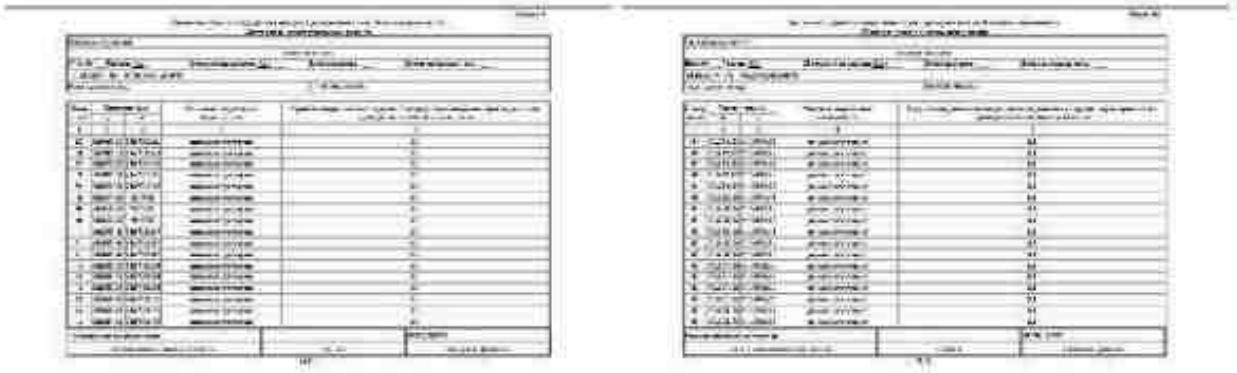


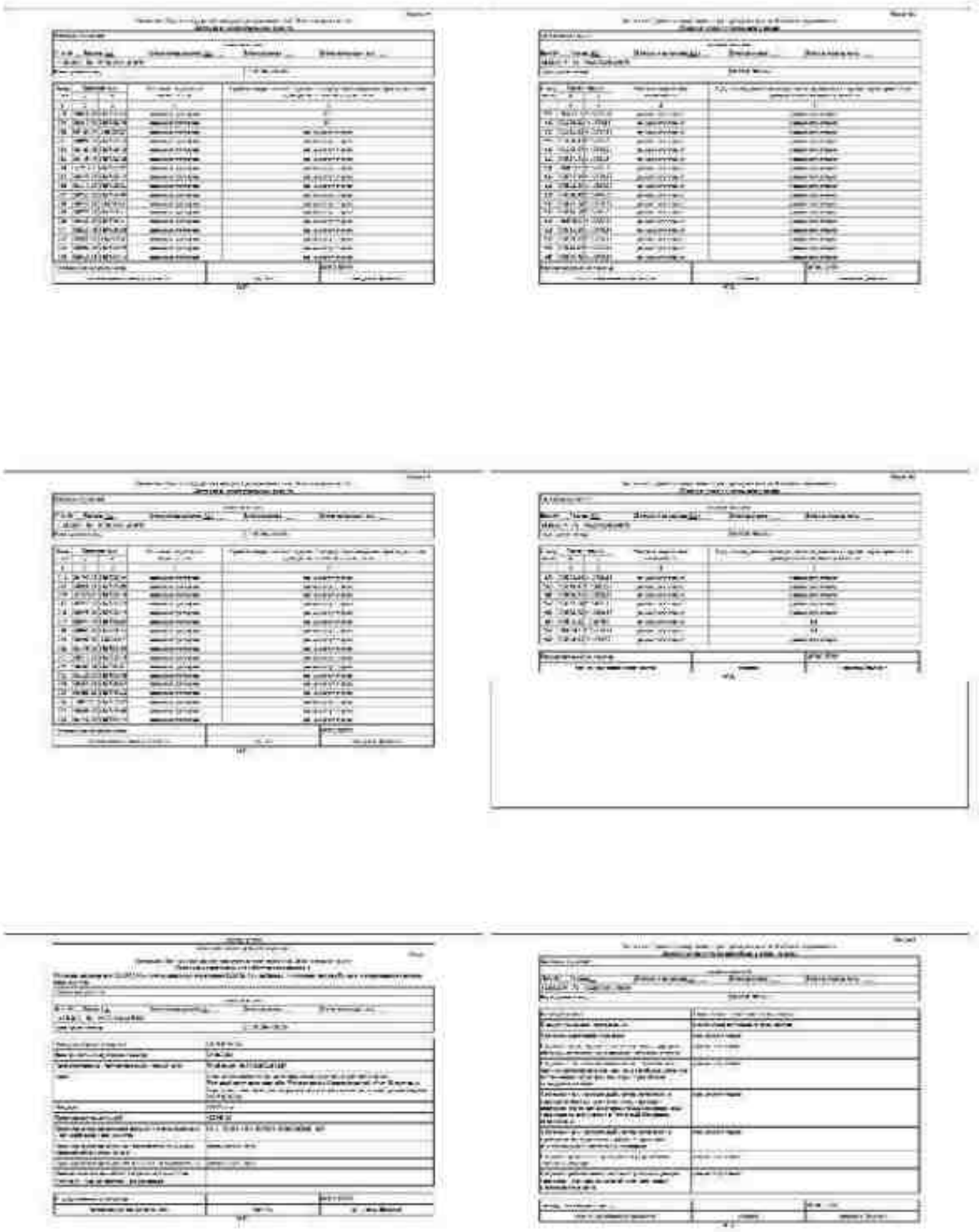


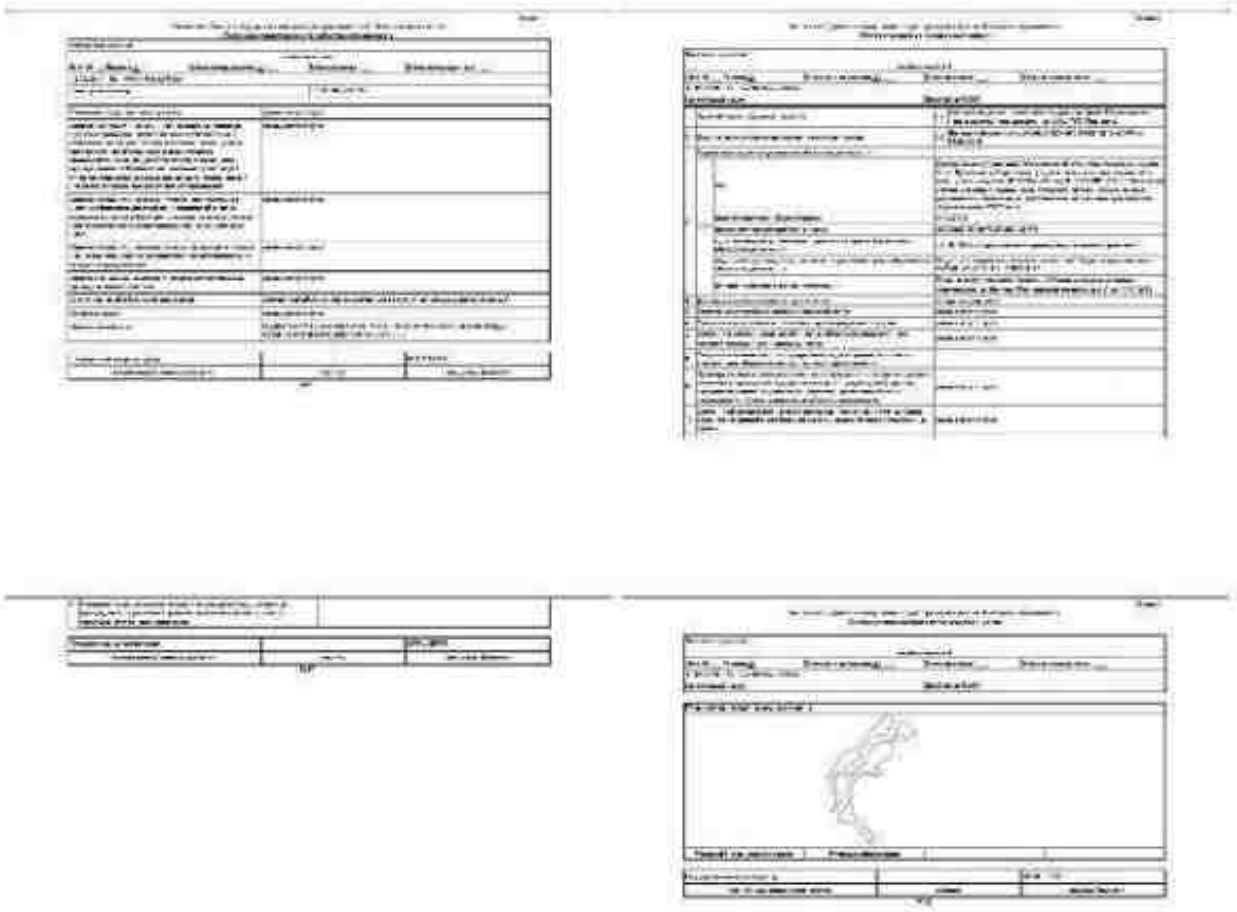


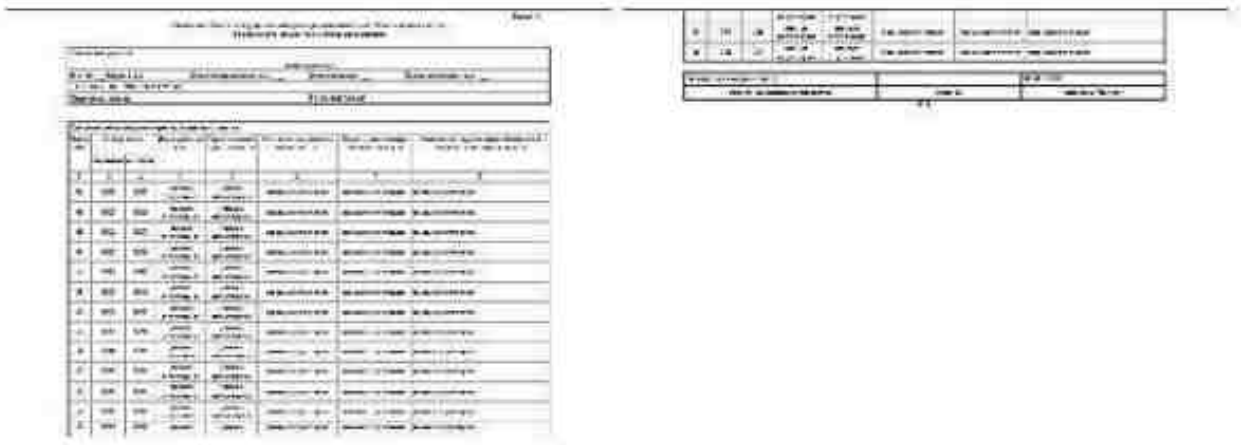


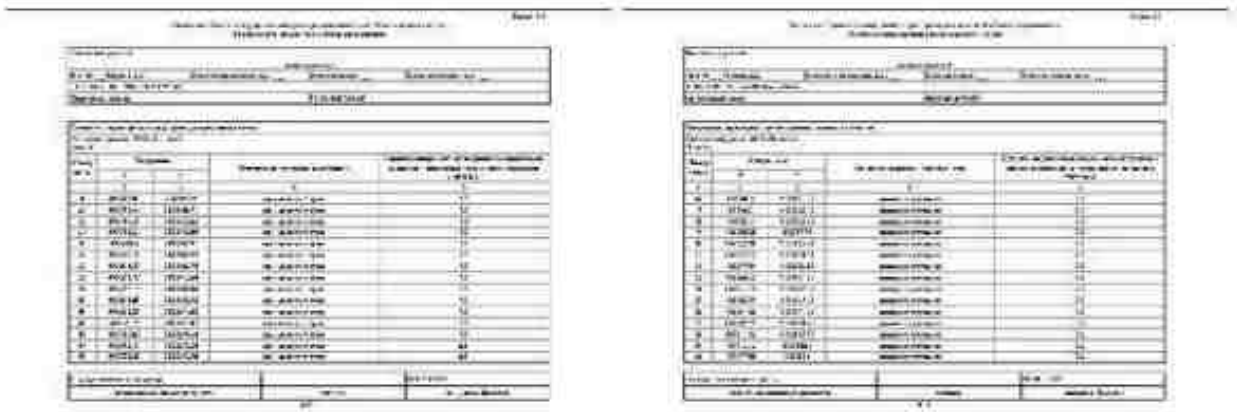


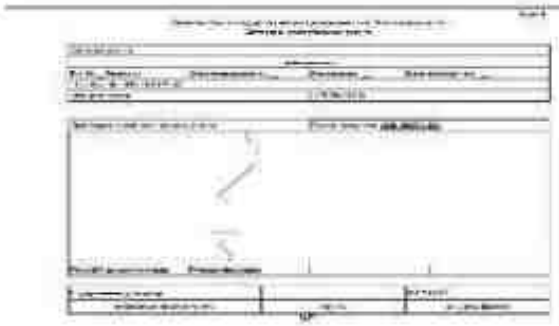


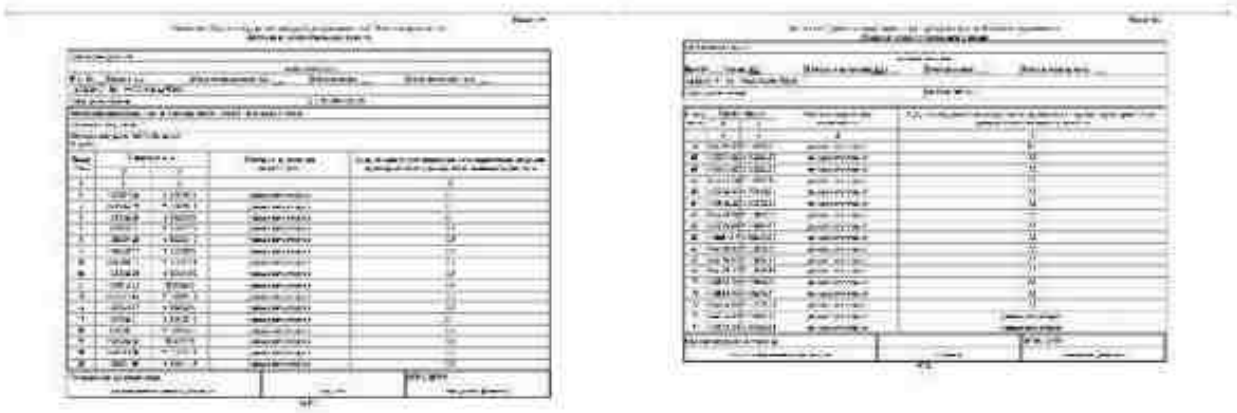


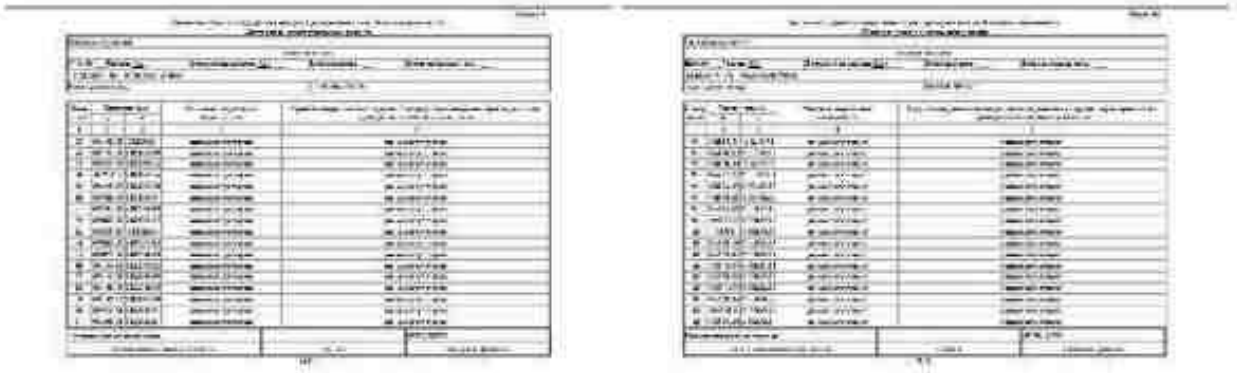


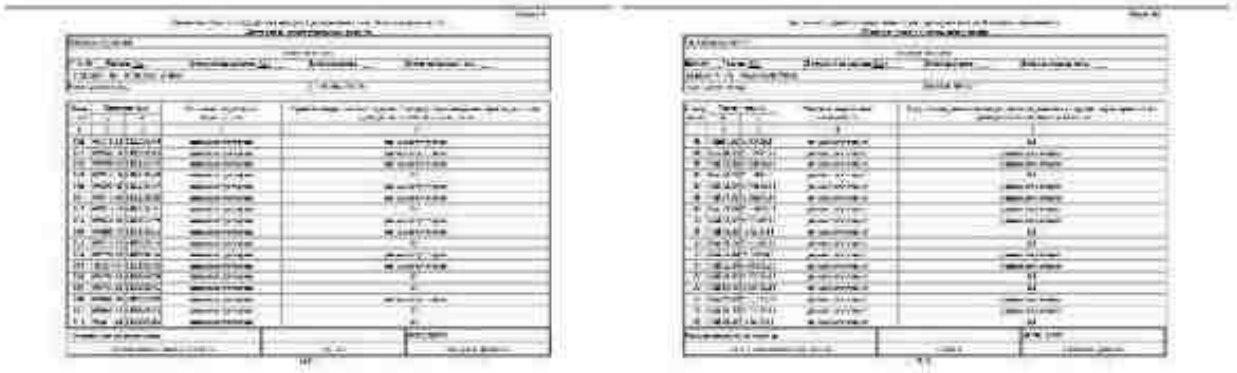


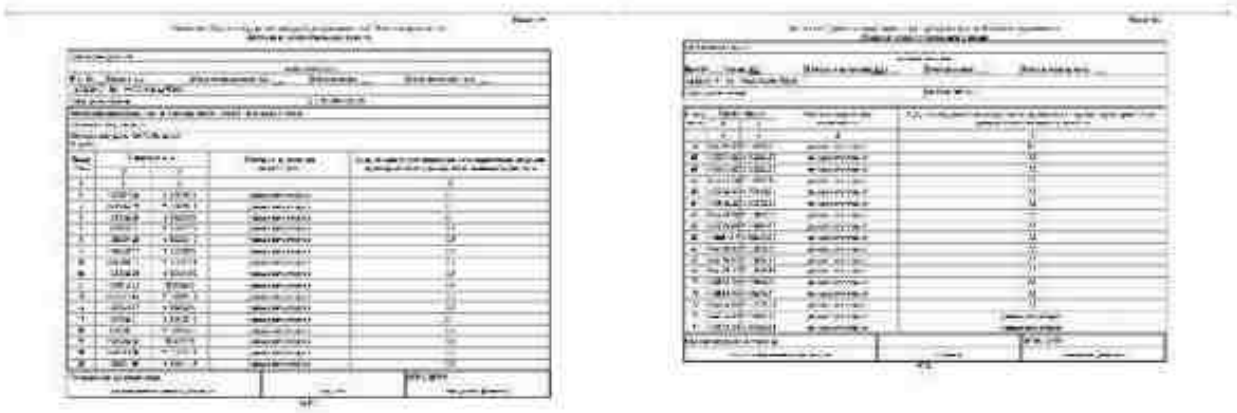


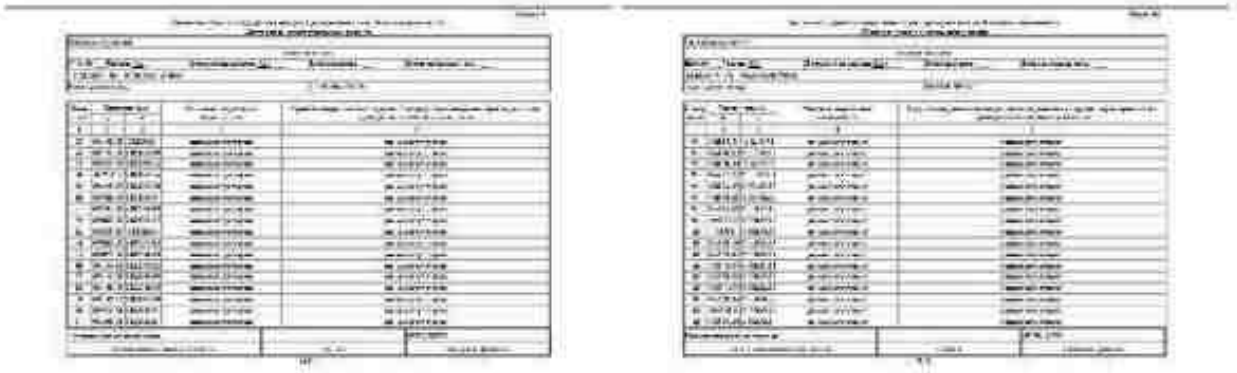


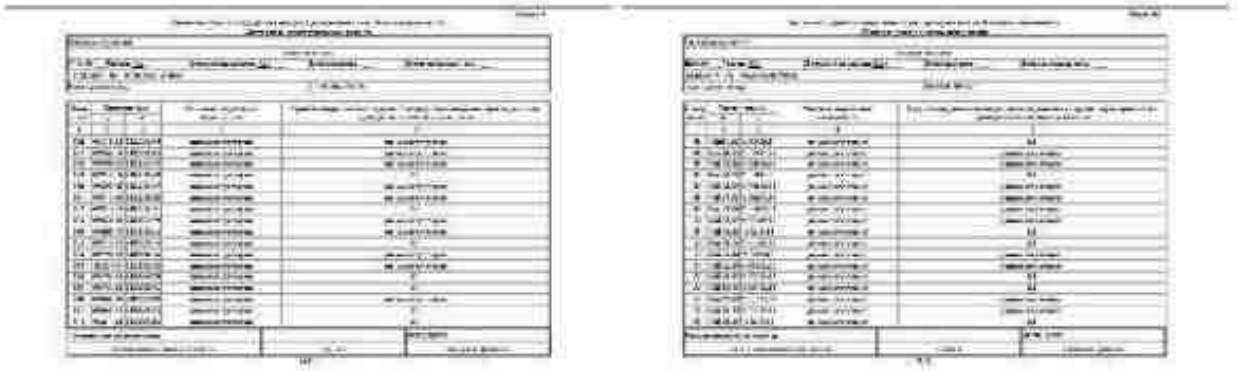


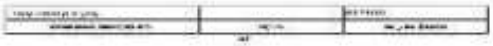


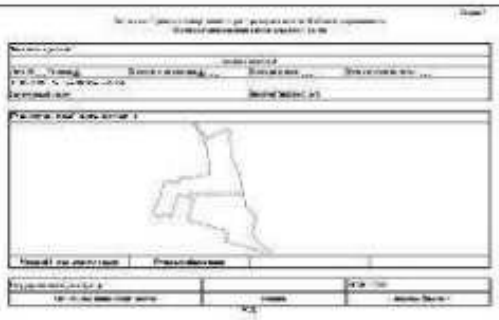


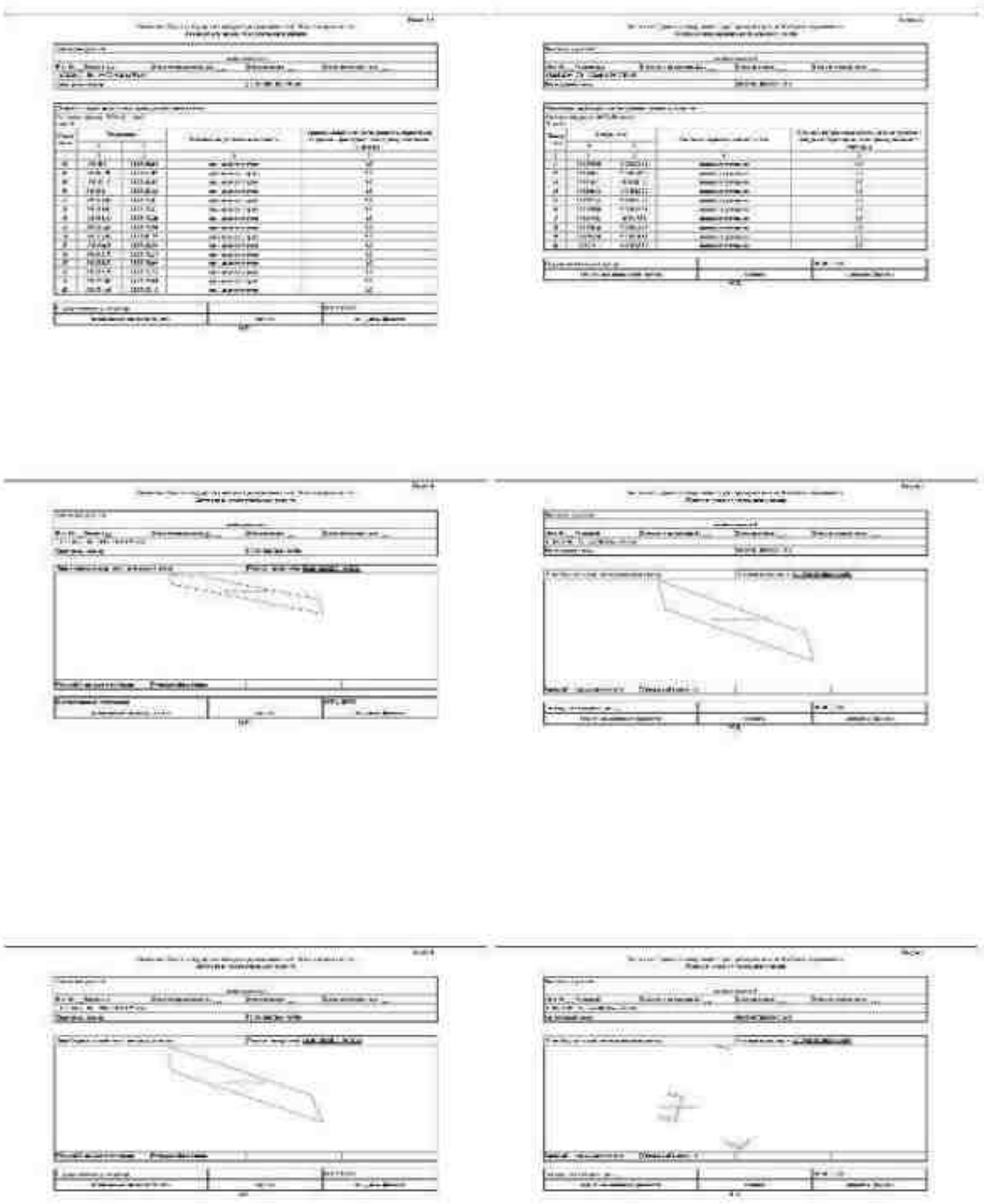


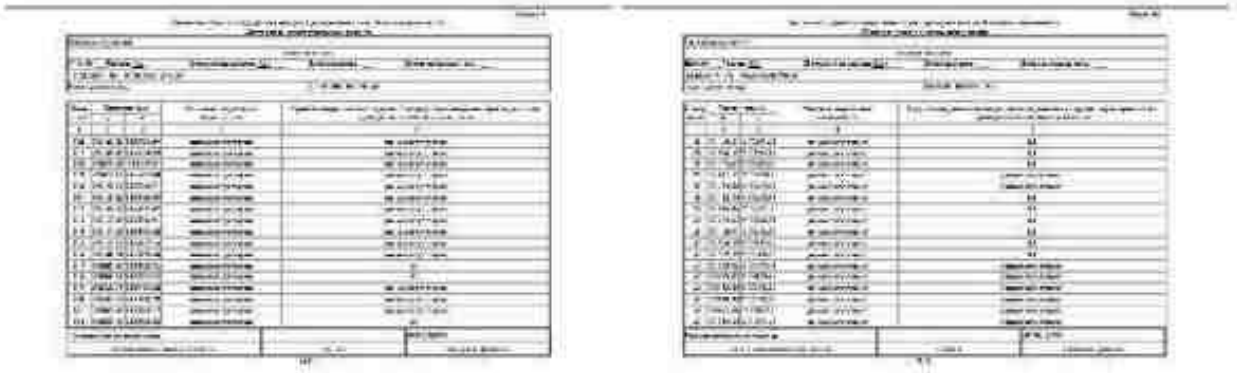


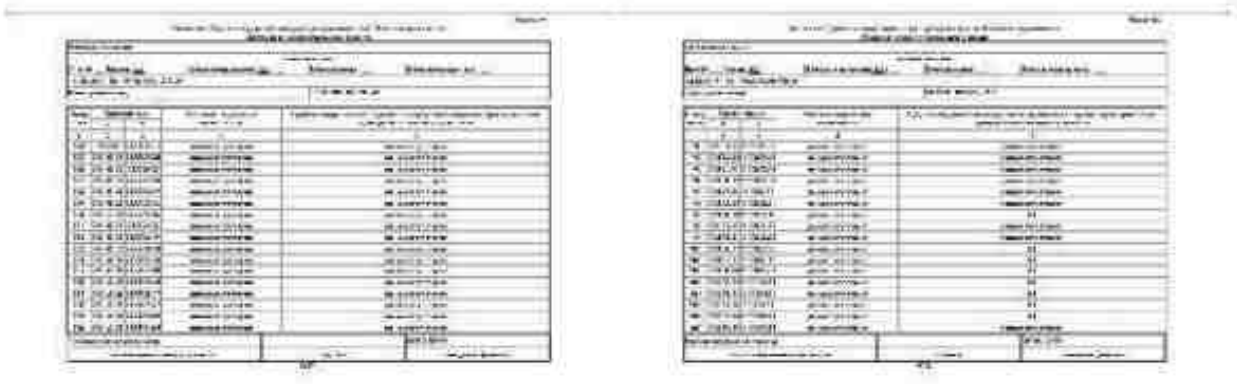


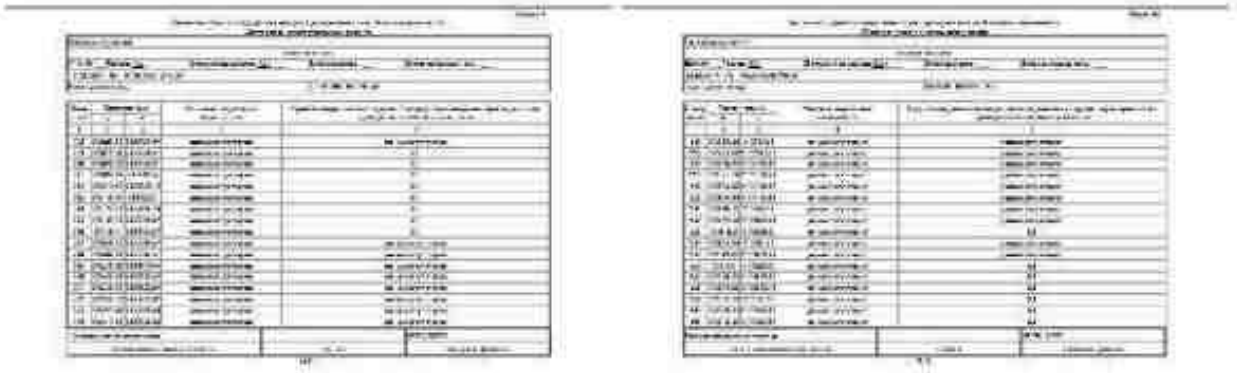


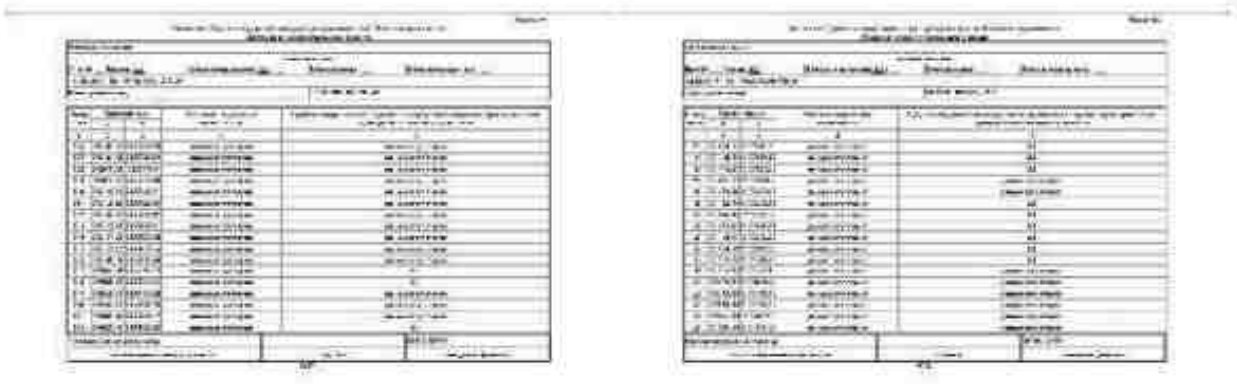


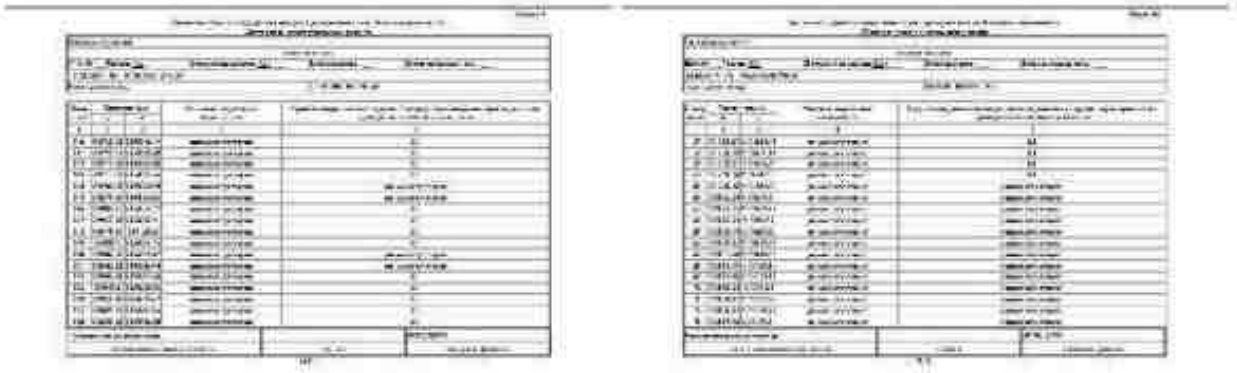


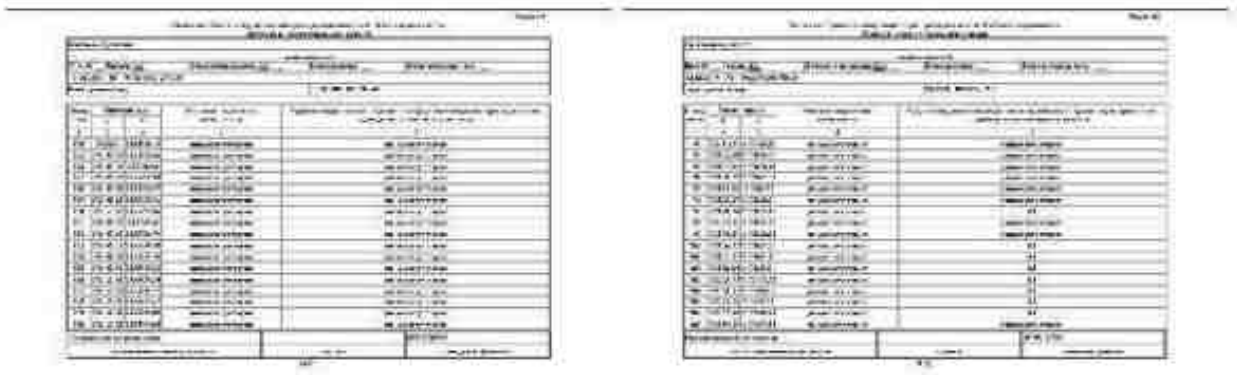


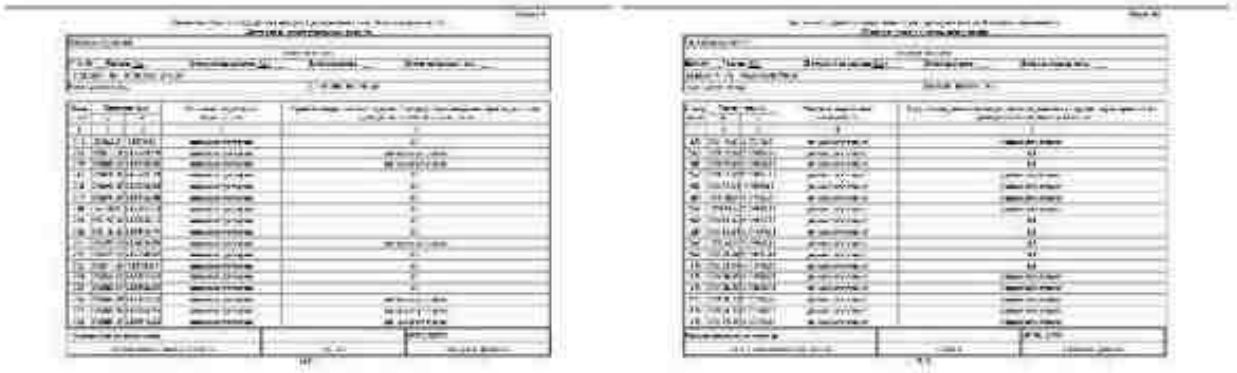


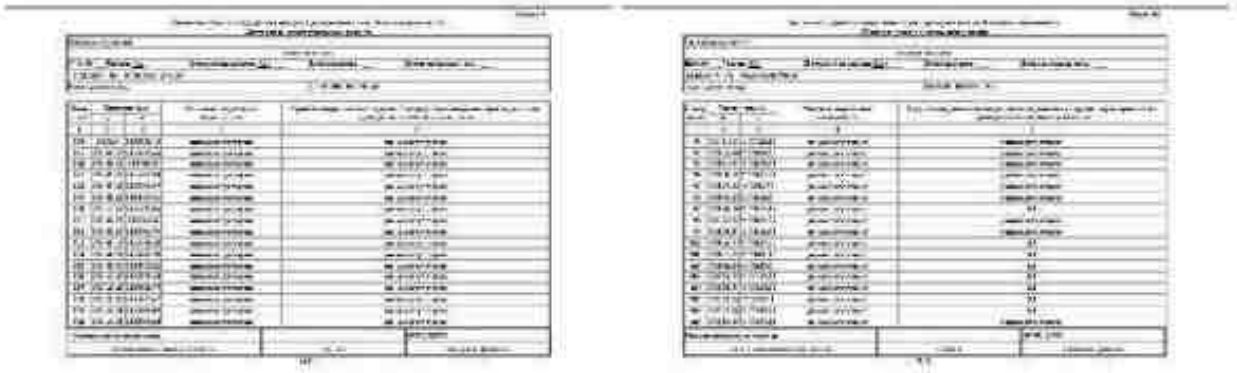


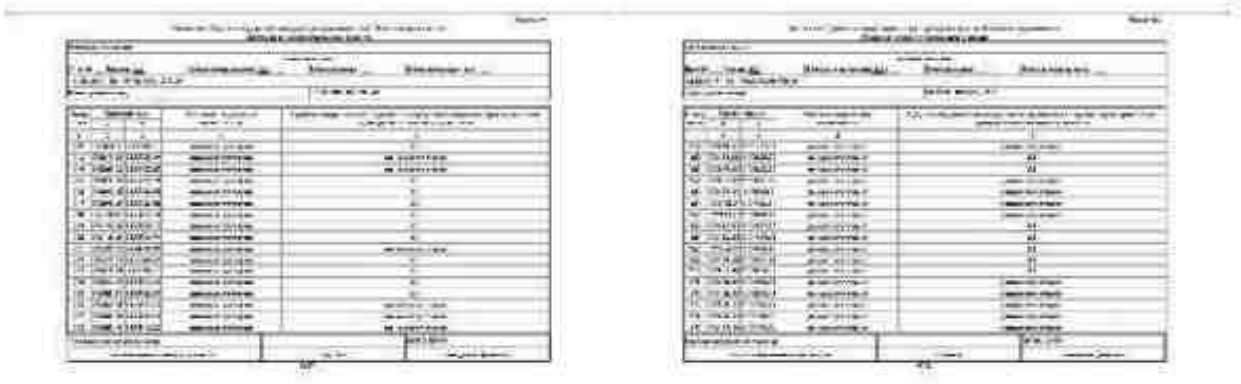


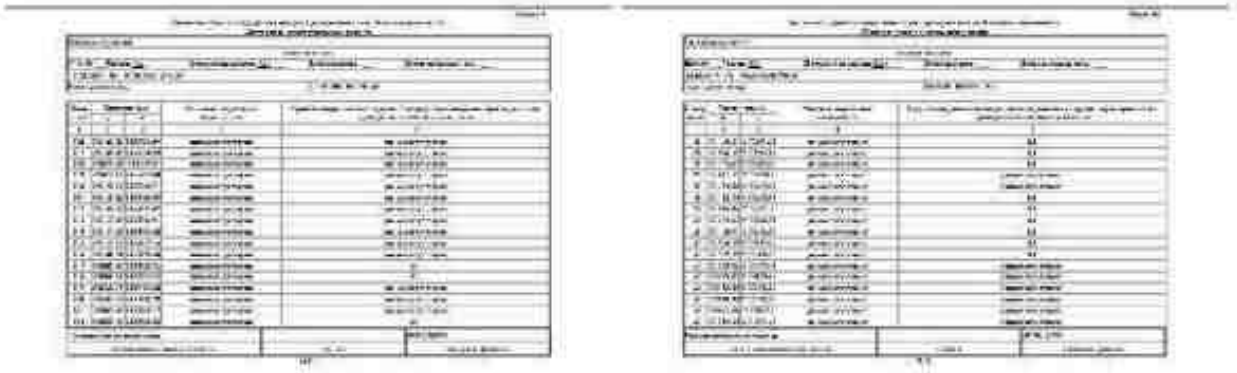


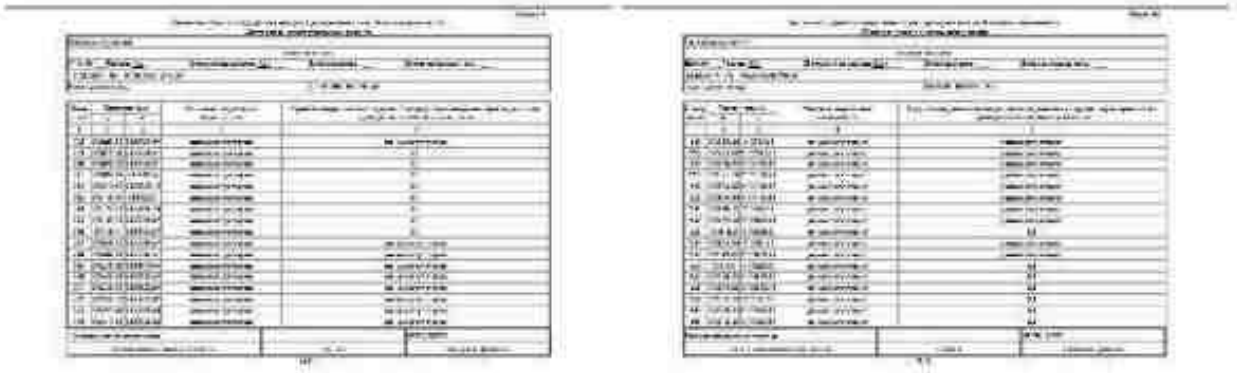


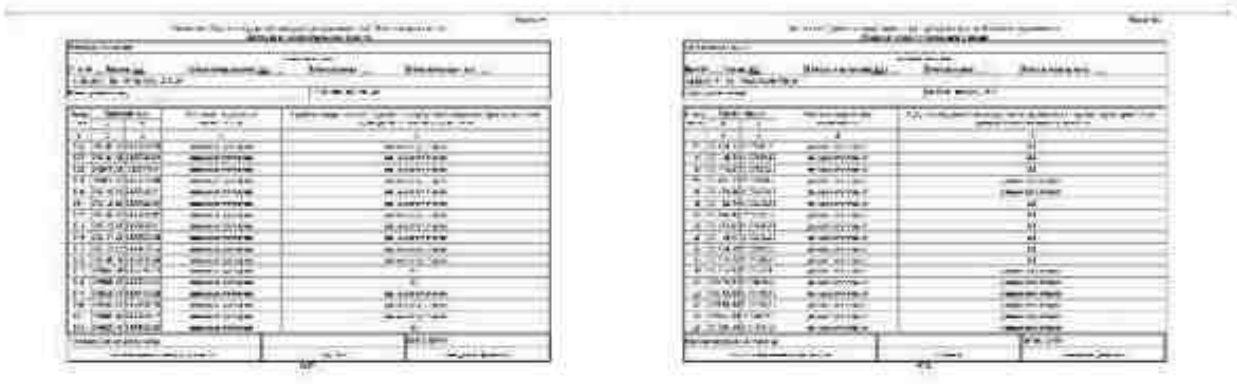


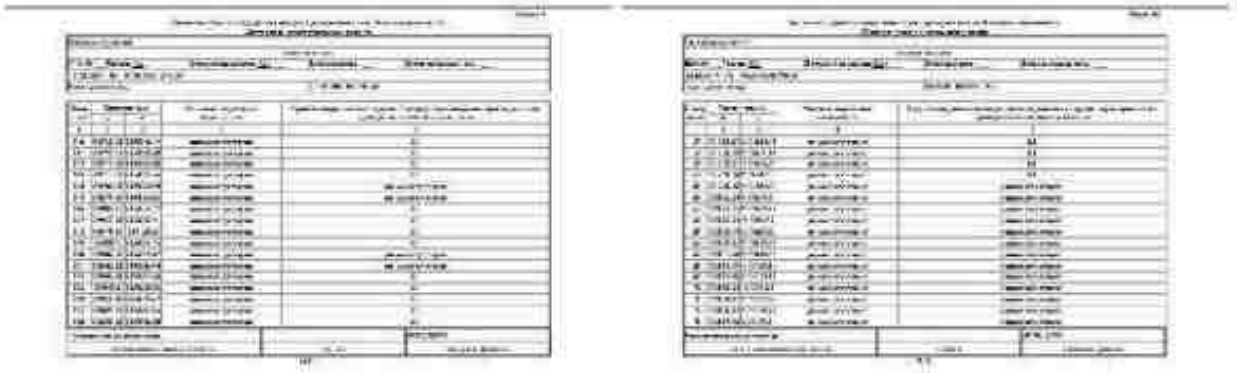


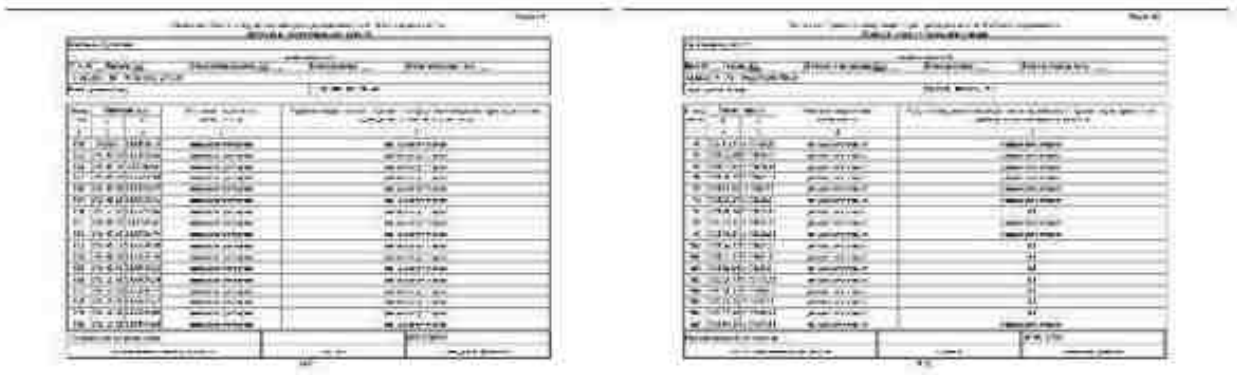


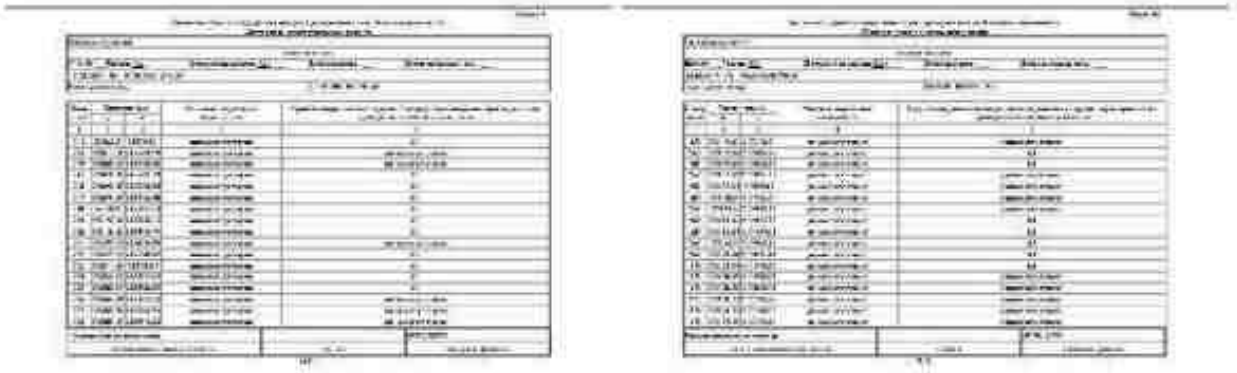


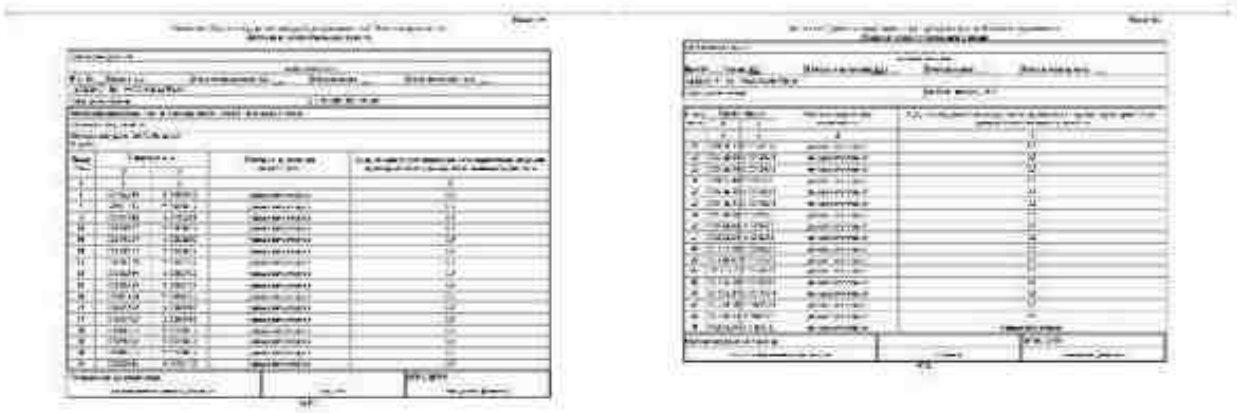


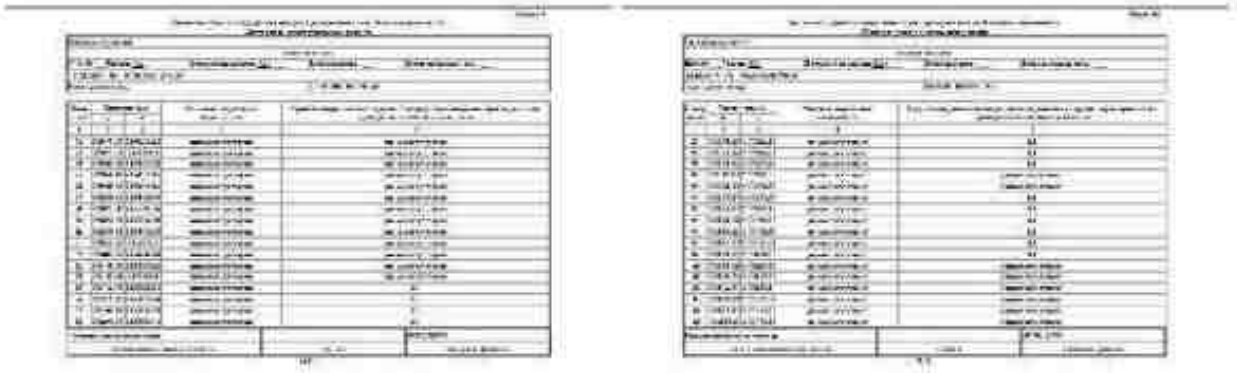


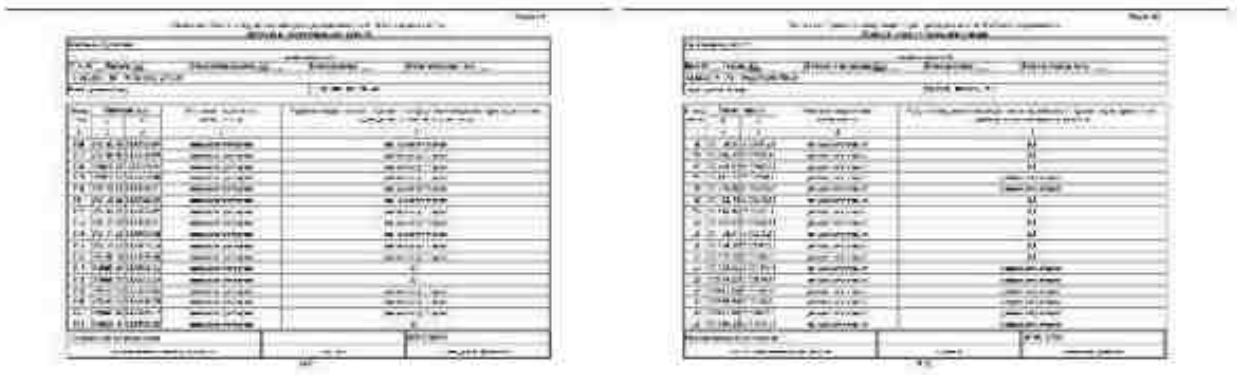


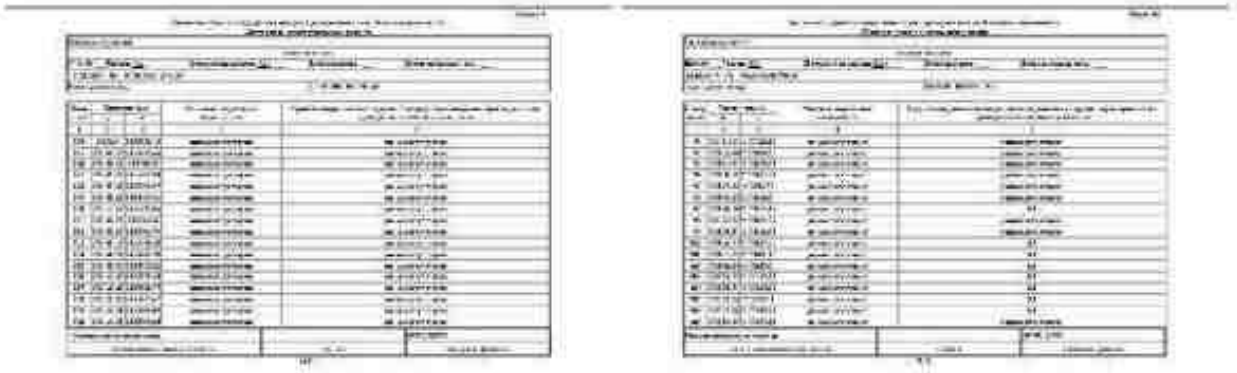


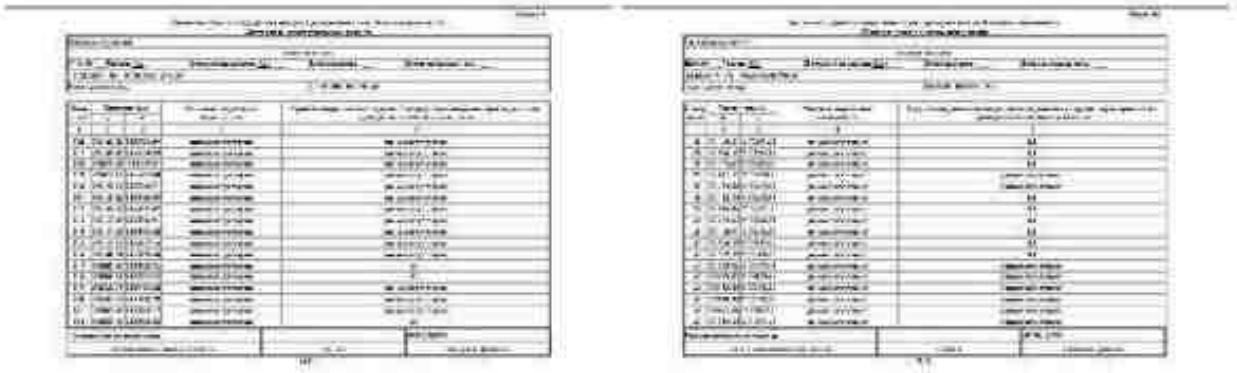


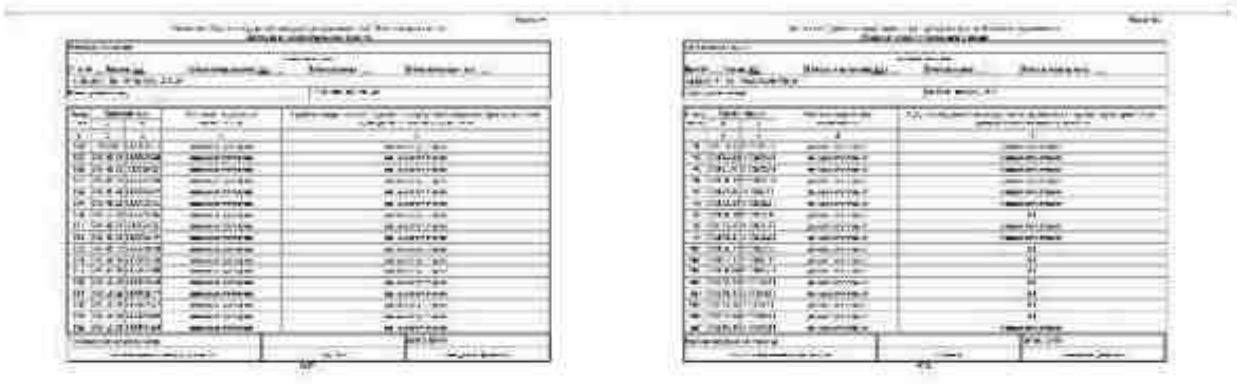


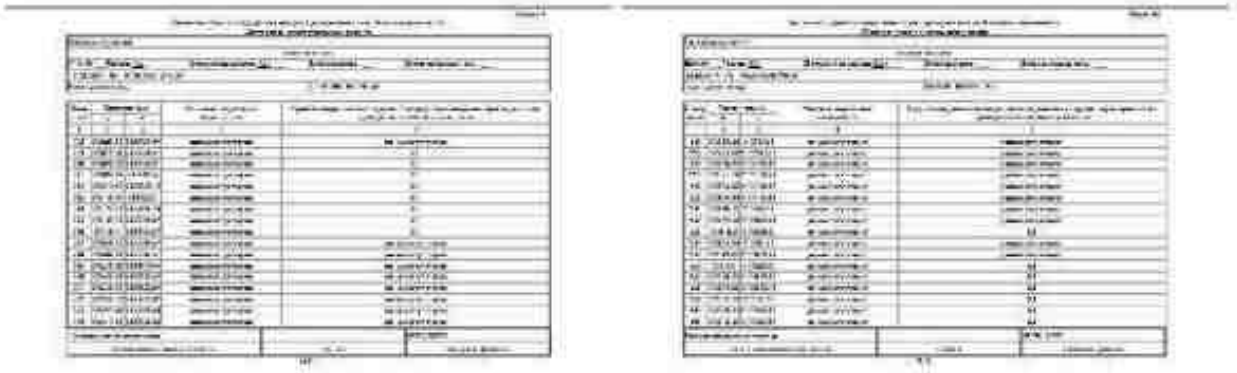


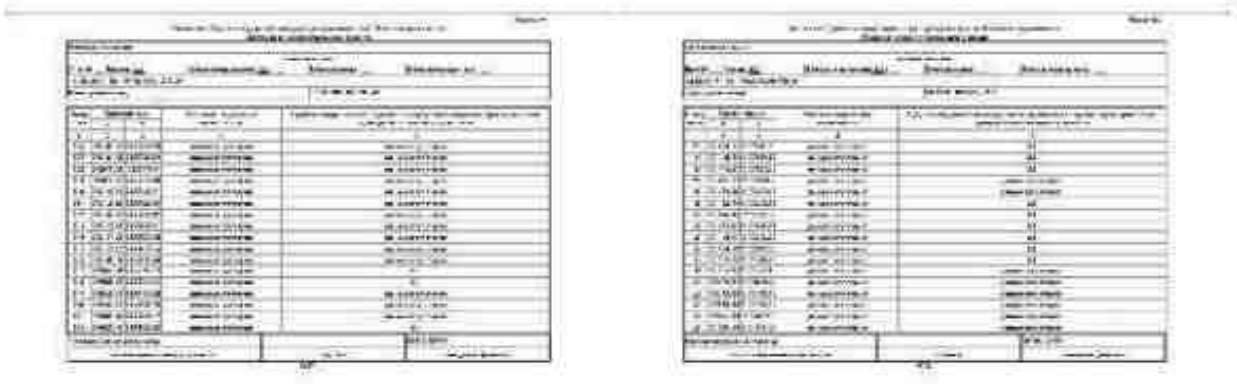


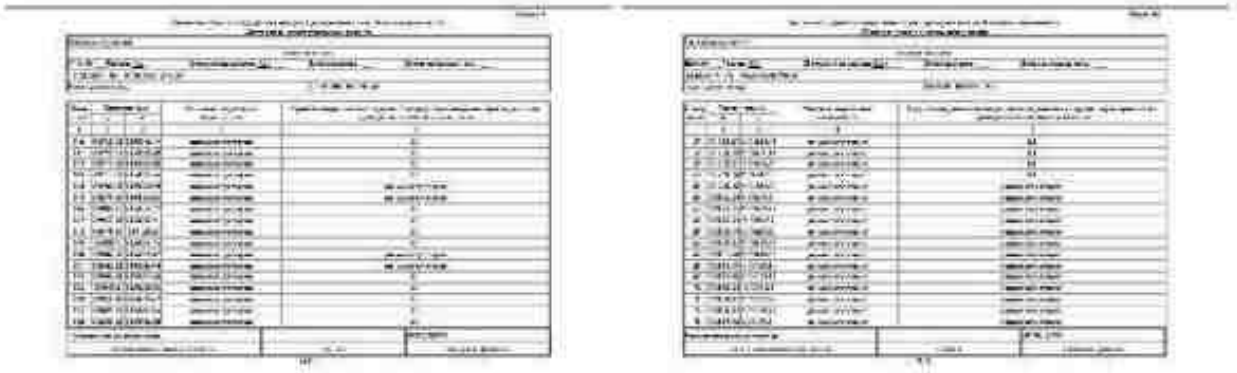


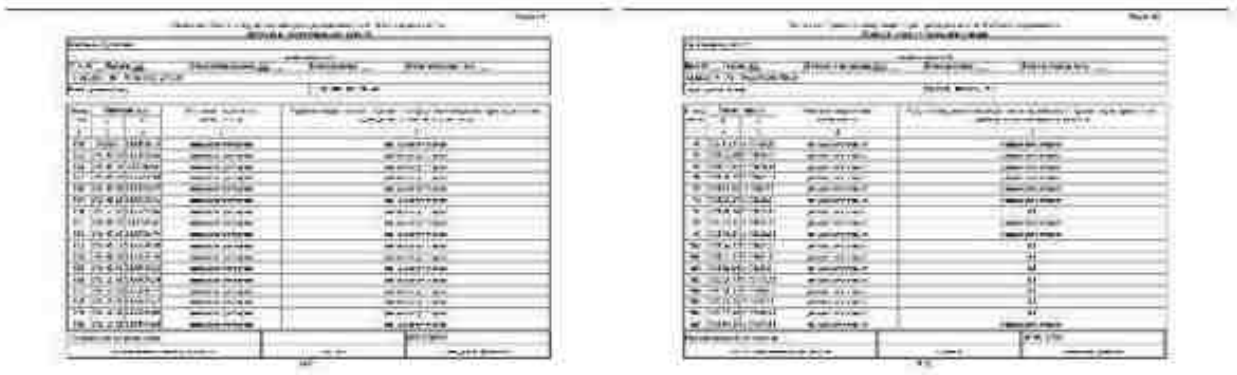


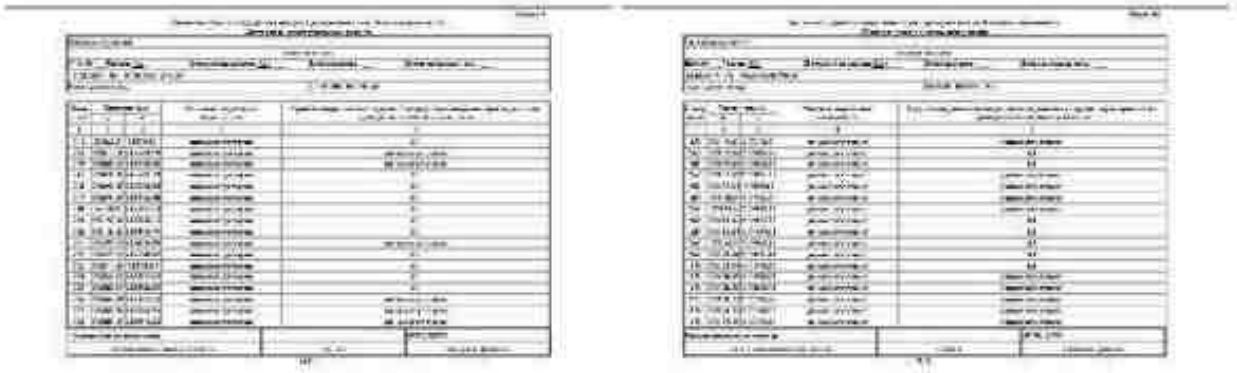


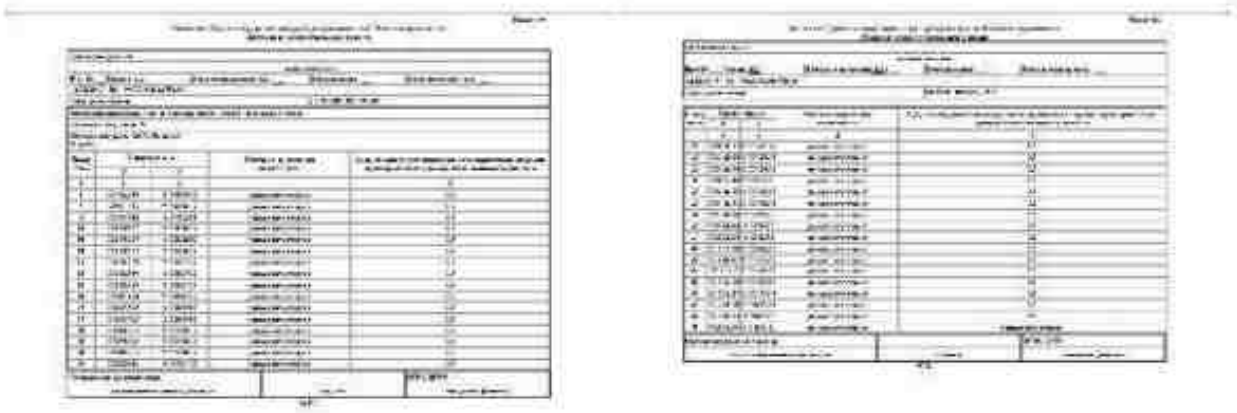


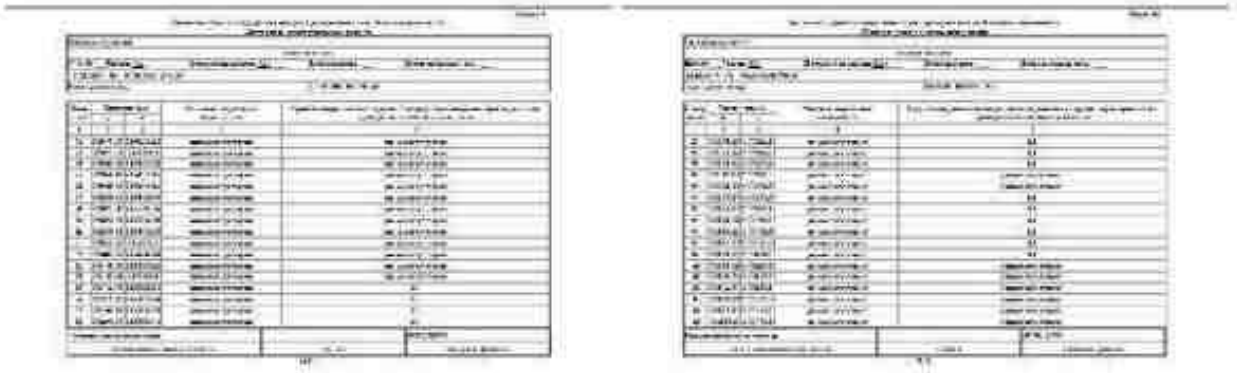


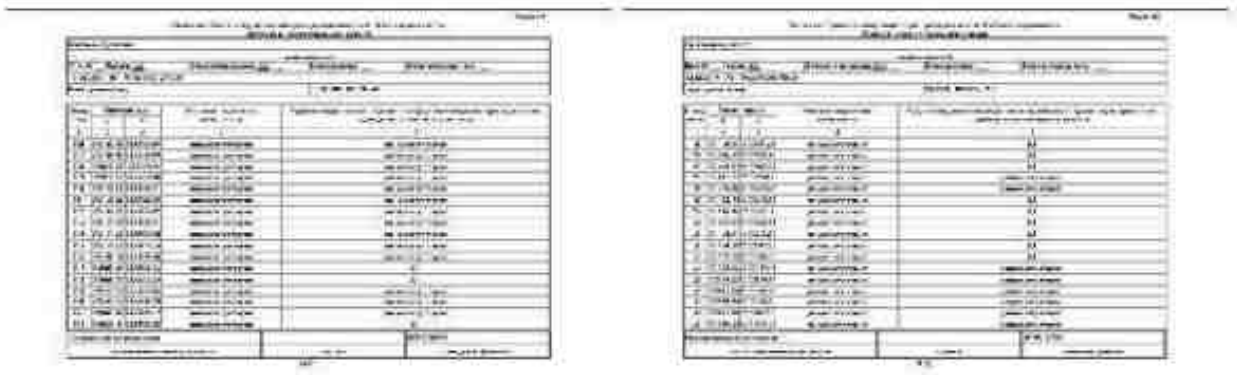


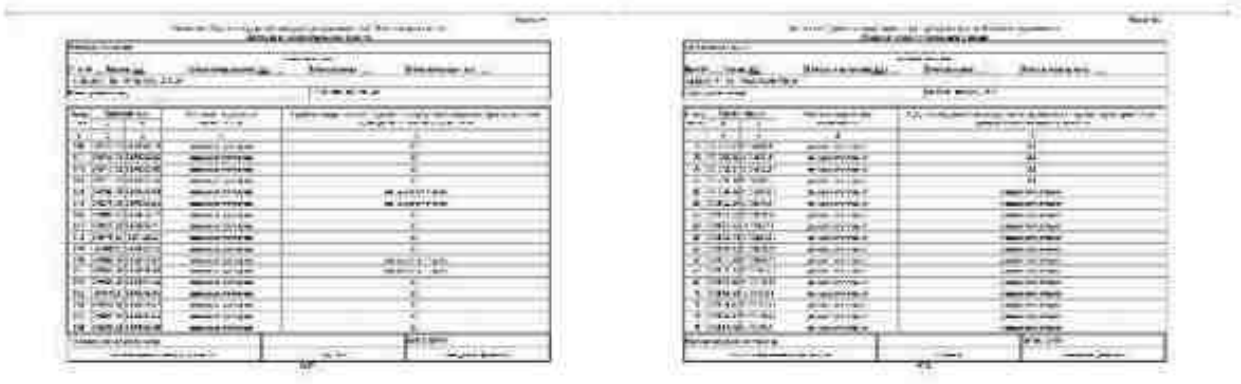


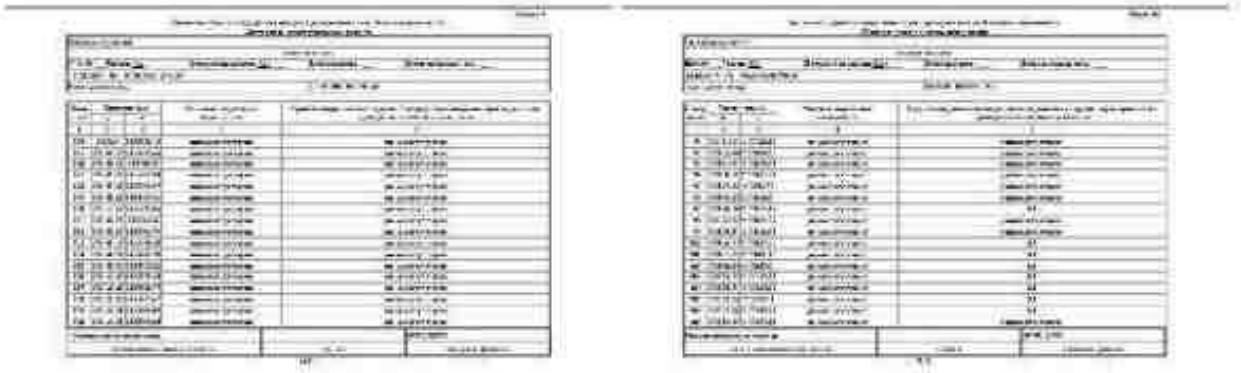


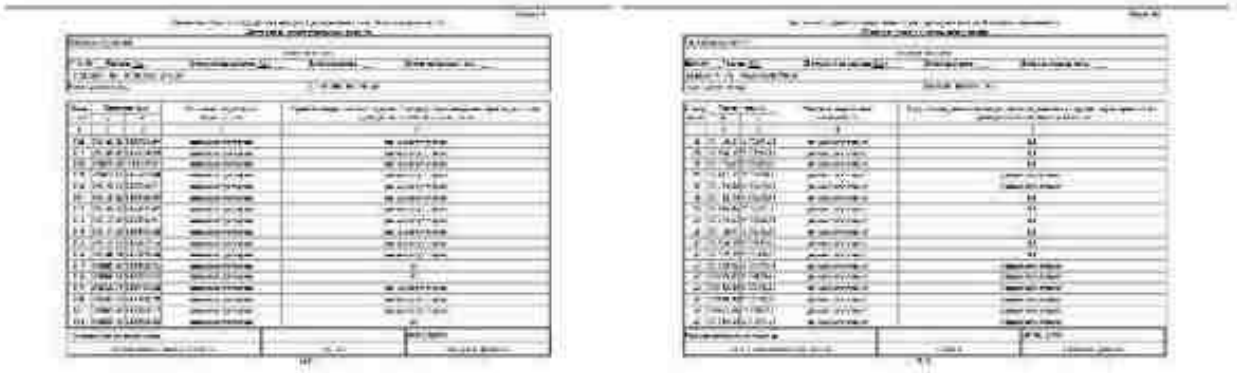


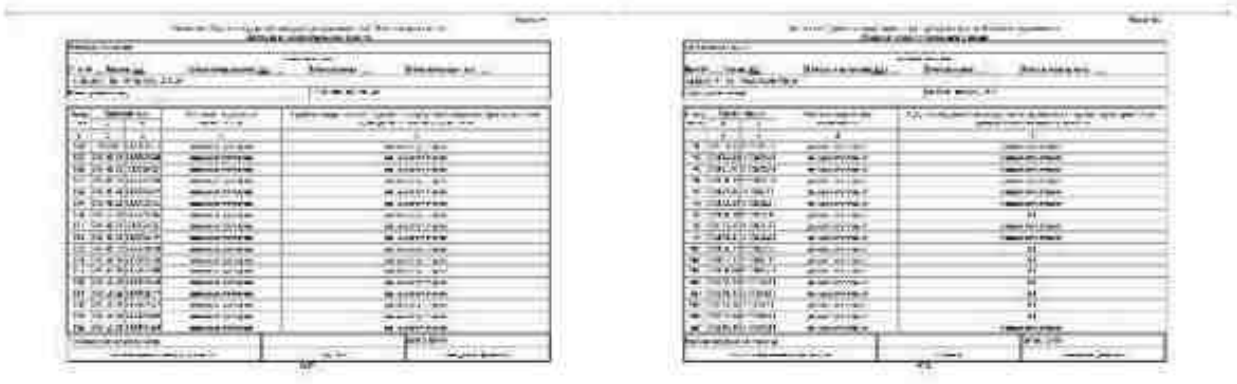


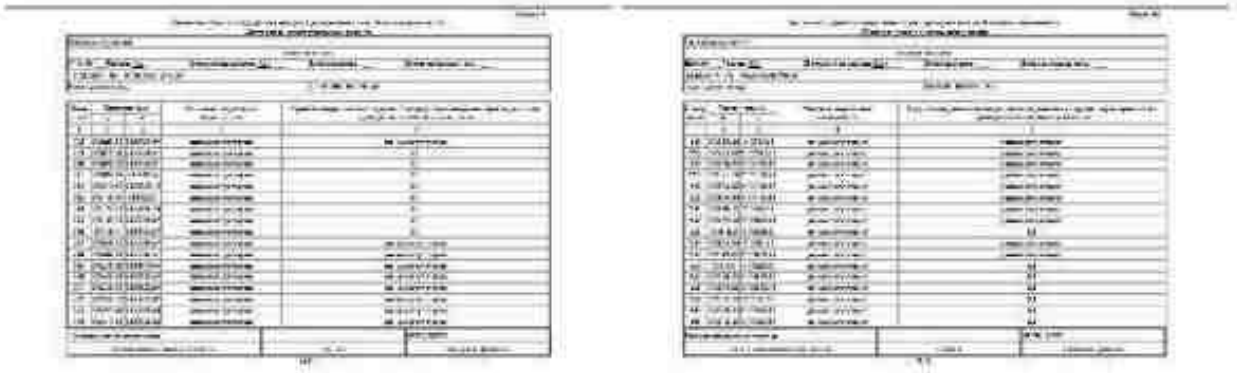


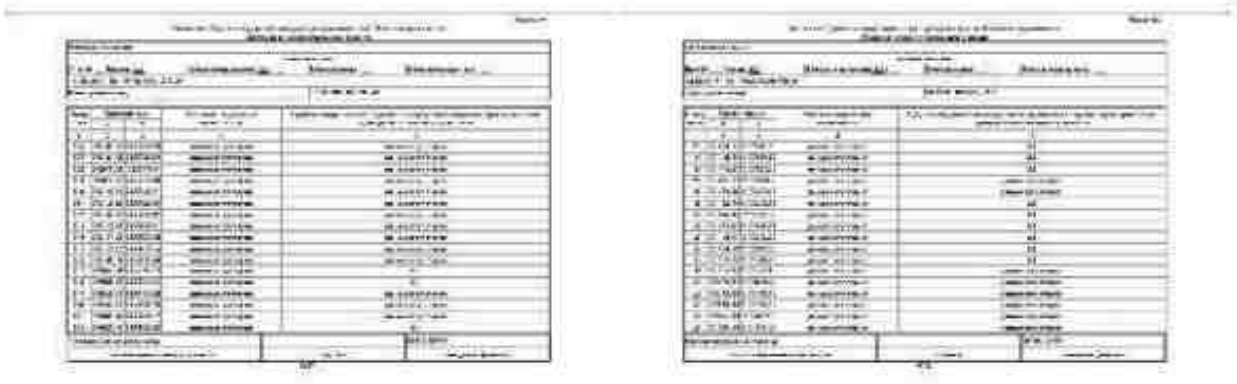


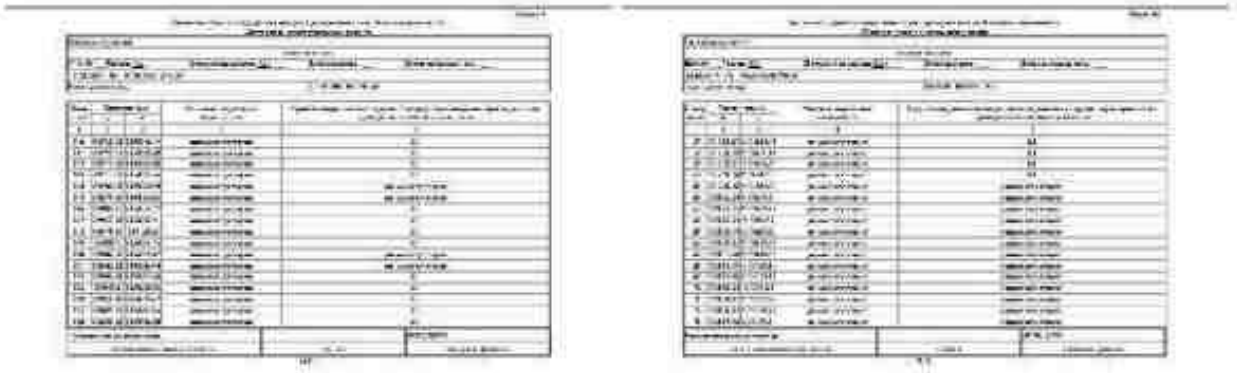


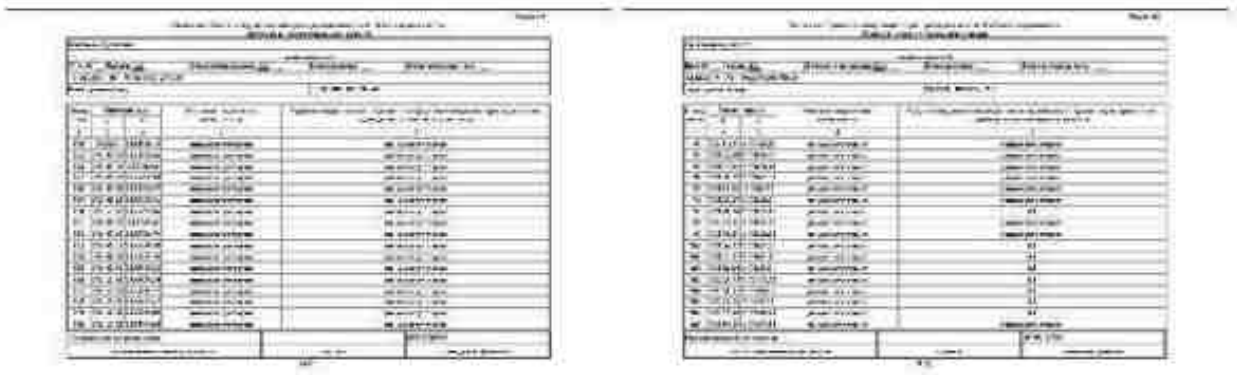


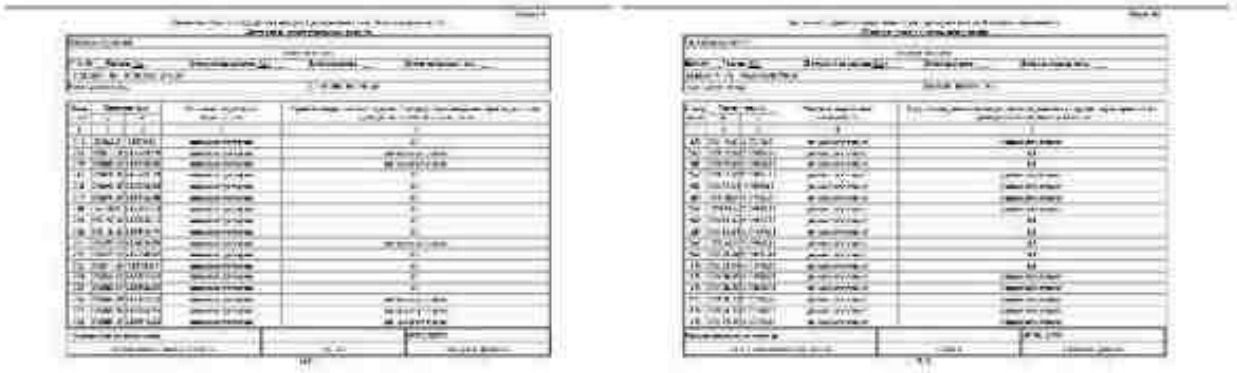


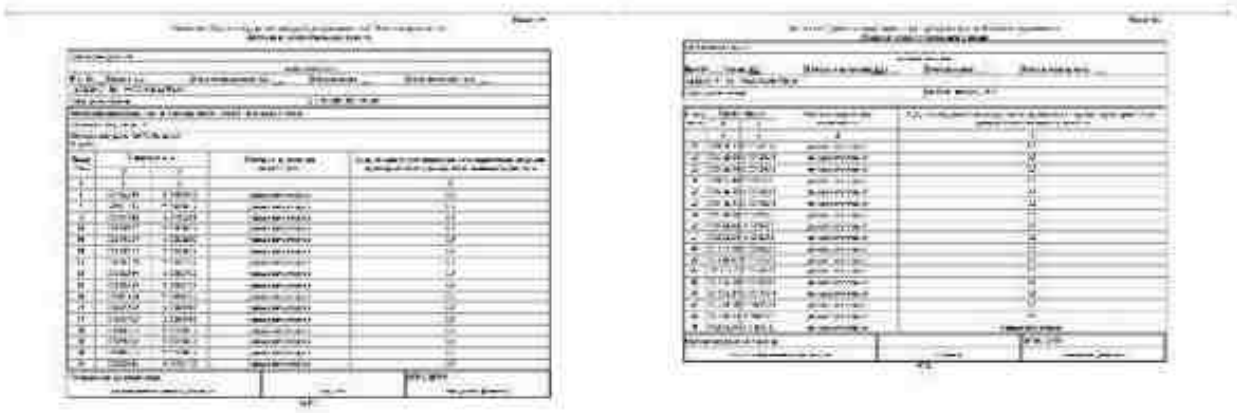


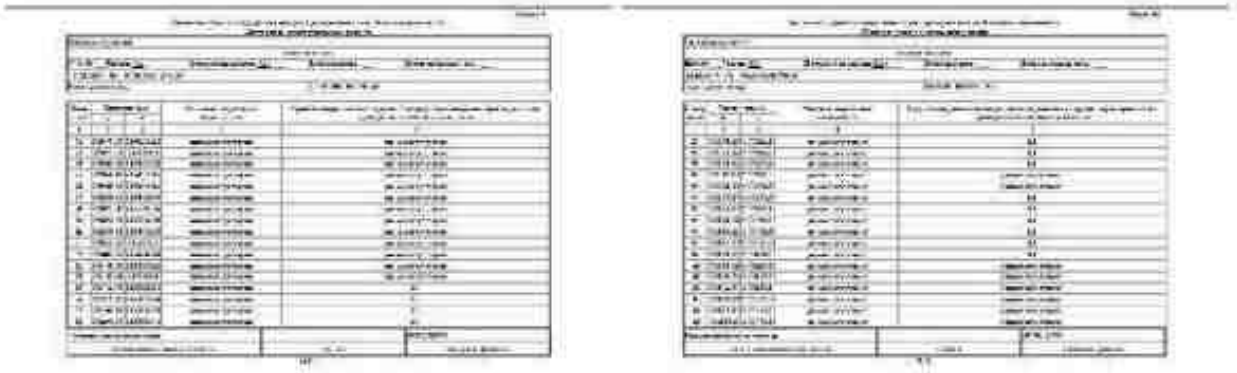


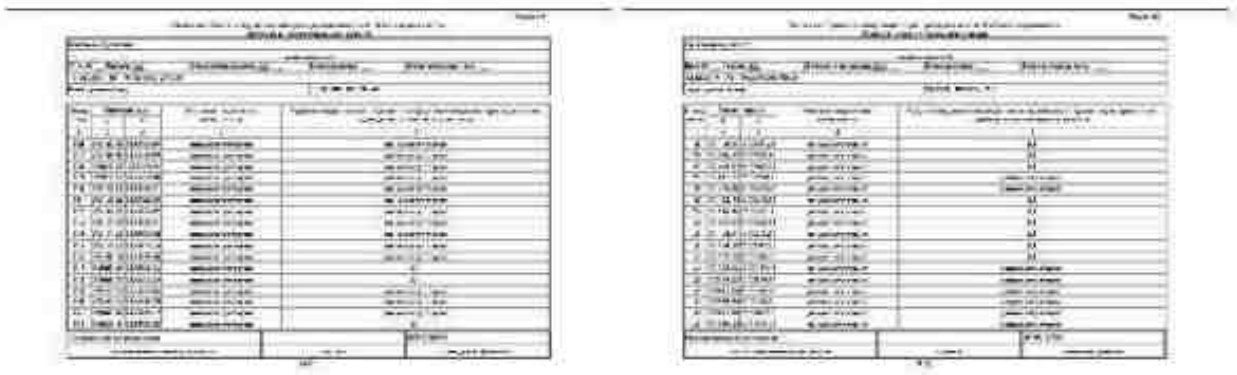


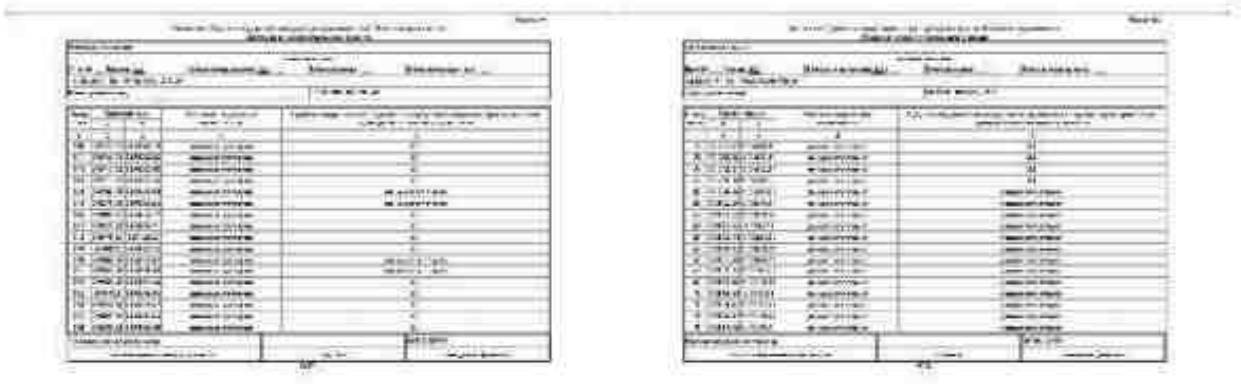


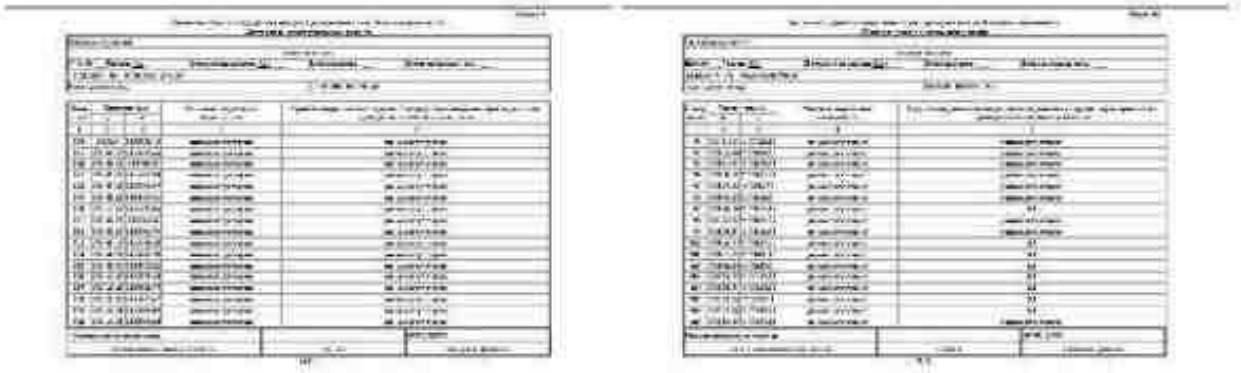












ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Договору № ФО/32-2019
от «16» сентября 2019 года
об оценке имущества, составляющего
Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд
«Региональная недвижимость»

Задание на оценку № 05/20 от 23.12.2020 г.

Объект оценки	75 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	75 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Свидетельства о государственной регистрации прав собственности - Выписки из ЕГРН
Права на объект оценки, учитываемые при оценке 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 «Региональная недвижимость»
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Вид стоимости объекта оценки	**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») **Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
Предполагаемое использование результатов оценки и	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об

1

связанные с этим ограничения	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. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	10.01.2021 г.
Период проведения работ	23.12.2020 г. - 11.01.2021г.
Допущения на которых должна основываться оценка	1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой- либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. 6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. 8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; 9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации. 10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. 11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций. 12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. 13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости. 14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. 15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без

2

	письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика. 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке: • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией совершения сделки именно по цене равной справедливой стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

Заказчик:
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ
Рентный «Региональная недвижимость»

Генеральный директор

Е.В. Кравченко

м. п.

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор

И.П. Иванкова

м. п.

Приложение 1
к Заданию на оценку № 05/20 от 23.12.2020 г.
к Договору № ФО/32-2019
от «16» сентября 2019 года
об оценке имущества, составляющего
Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд
«Региональная недвижимость»

Состав объекта

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
1.	Животноводческий 1-этажный пом № 12859, лит Б	50:09:0010303:428	447,10	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирново
2.	Зернохлад (500т), инв. № 12835, лит. Б	50:09:0010334:482	578,70	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"
3.	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит Б	50:09:0010334:480	727,60	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"
4.	МТФ (3-6 дворн), 1-этажный, инв. № 12834, лит Б,Б1	50:09:0010334:479	1 136,10	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"
5.	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит Б	50:09:0010334:478	3 709,30	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"
6.	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит Б,Б1,Б2	50:09:0010334:488	5 142,40	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное
7.	Кормоцех, инв № 12836, лит Б	50:09:0010303:504	6 822,50	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирново

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
8.	Земельный участок	50:09:0000000:183506	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 761	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
9.	Земельный участок	50:09:0010334:724	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 779	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0010334
10.	Земельный участок	50:09:0010607:9	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 443	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
11.	Земельный участок	50:09:0010207:35	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 787	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
12.	Земельный участок	50:09:0010607:16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 012	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево
13.	Земельный участок	50:09:0010334:276	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 166	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
14.	Земельный участок	50:09:0020127:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 705	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
15.	Земельный участок	50:09:0010114:94	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 339	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
16.	Земельный участок	50:09:0030138:85	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 350	Московская область, Солнечногорский район
17.	Земельный участок	50:09:0040128:1009	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	29 749	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля
18.	Земельный участок	50:09:0010617:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 128	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
19.	Земельный участок	50:09:0000000:297	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 204	Московская область, Солнечногорский район
20.	Земельный участок	50:09:0010114:96	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	32 499	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
21.	Земельный	50:09:0010403:30	Земли	Для	34 226	Московская область, Солнечногорский район

4

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
	й участок		промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	сельскохозяйственного производства		
22.	Земельный участок	50:09:0010114:523	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	35 734	Московская область, р-н Солнечногорский
23.	Земельный участок	50:09:0030237:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	36 690	Московская область, Солнечногорский район
24.	Земельный участок	50:09:0060126:336	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 510	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ "Дружок", дом 3
25.	Земельный участок	50:09:0010334:275	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 805	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
26.	Земельный участок	50:09:0020126:169	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 483	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
27.	Земельный участок	50:09:0010206:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 501	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
28.	Земельный участок	50:09:0010616:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 944	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
29.	Земельный участок	50:09:0010334:273	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 643	Московская область, Солнечногорский район
30.	Земельный участок	50:09:0010617:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 236	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
31.	Земельный участок	50:09:0020126:114	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 392	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
32.	Земельный участок	50:09:0030237:56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	53 727	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
33.	Земельный участок	50:09:0010207:31	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	56 841	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
34.	Земельный участок	50:09:0030237:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	58 372	Московская область, Солнечногорский район
35.	Земельный участок	50:09:0010617:34	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 111	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
36.	Земельный участок	50:09:0010114:89	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 109	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
37.	Земельный участок	50:09:0010207:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 609	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
38.	Земельный участок	50:09:0010616:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 619	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
39.	Земельный участок	50:09:0010616:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 642	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
40.	Земельный участок	50:09:0030237:49	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного	76 669	Московская область, Солнечногорский район

5

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
				производство		
41.	Земельный участок	50:09:0010616:15	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	77 359	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
42.	Земельный участок	50:09:0030237:53	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 624	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
43.	Земельный участок	50:09:0020127:19	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 950	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
44.	Земельный участок	50:09:0030237:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	81 518	Московская область, Солнечногорский район
45.	Земельный участок	50:09:0010207:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	90 983	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
46.	Земельный участок	50:09:0000000:301	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	91 057	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
47.	Земельный участок	50:09:0010617:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	93 142	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
48.	Земельный участок	50:09:0020126:99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	98 895	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
49.	Земельный участок	50:09:0010114:80	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	113 701	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
50.	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 205	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
51.	Земельный участок	50:09:0020127:35	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 888	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
52.	Земельный участок	50:09:0000000:542	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	118 607	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
53.	Земельный участок	50:09:0010114:93	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	119 570	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
54.	Земельный участок	50:09:0010617:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	124 748	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
55.	Земельный участок	50:09:0020126:113	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	128 885	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
56.	Земельный участок	50:09:0000000:300	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	140 399	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
57.	Земельный участок	50:09:0010617:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	150 348	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
58.	Земельный участок	50:09:0030237:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	151 355	Московская область, Солнечногорский район
59.	Земельный участок	50:09:0010207:20	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	162 604	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
60.	Земельный участок	50:09:0010114:525	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	164 500	Московская область, р-н Солнечногорский
61.	Земельный участок	50:09:0010616:21	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	175 927	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
62.	Земельный участок	50:09:0020126:170	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного	179 442	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

6

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
				производства		
63.	Земельный участок	50:09:0020126:104	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	184 077	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
64.	Земельный участок	50:09:0030237:54	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	202 769	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
65.	Земельный участок	50:09:0020127:23	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	206 195	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
66.	Земельный участок	50:09:0010616:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	208 139	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
67.	Земельный участок	50:09:0010607:10	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	248 017	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
68.	Земельный участок	50:09:0010334:837	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	251 225	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
69.	Земельный участок	50:09:0020127:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	254 061	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
70.	Земельный участок	50:09:0030237:53	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	267 230	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
71.	Земельный участок	50:09:0060434:45	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	290 000	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болманово
72.	Земельный участок	50:09:0010403:23	Земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	295 766	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
73.	Земельный участок	50:09:0010114:79	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	346 044	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
74.	Земельный участок	50:09:0060126:1011	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	420 979	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля
75.	Земельный участок	50:09:0000000:195360	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	429 881	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское
76.	Земельный участок	50:09:0010334:243	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	452 132	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
77.	Земельный участок	50:09:0010208:7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	495 317	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
78.	Земельный участок	50:09:0000000:190412	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	516 306	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяково
79.	Земельный участок	50:09:0010616:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	550 391	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
80.	Земельный участок	50:09:0020126:13	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	560 956	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126
81.	Земельный участок	50:09:0000000:251	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	990 524	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
82.	Земельный	50:09:0025126:16	Земли	Для	1 238 469	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО"

7

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
	й участок		сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного производства		Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126

Заказчик:
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ Рентный «Региональная недвижимость»

Генеральный директор

Е.В. Кравченко

м. п.

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор

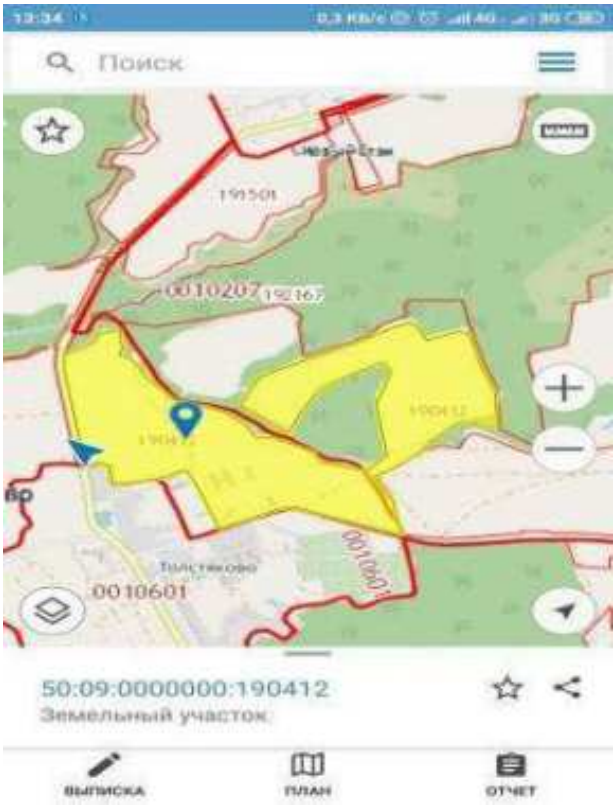
Н.П. Ивашкова

м. п.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТООБЗОР

Представленные фотоматериалы отражают состояние объекта по состоянию на октябрь 2019 года и служат для облегчения визуального восприятия. По информации от заказчика изменений по количественным и качественным характеристикам на дату оценки не было.

50:09:0000000:190412



50:09:0000000:183306

50:09:0000000:187093

50:09:0000000:191360

50:09:0000000:251

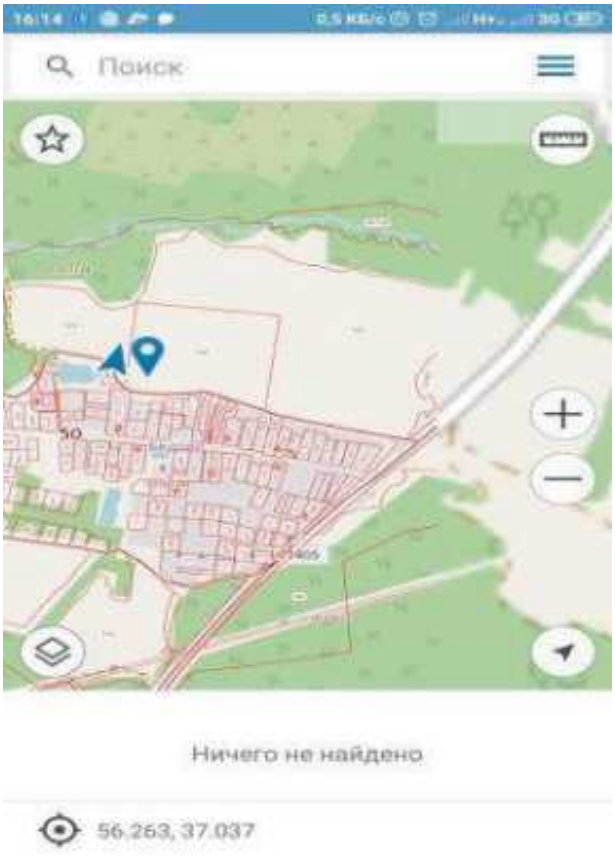
50:09:0000000:297

50:09:0000000:300

50:09:0000000:301

50:09:0000000:302

50:09:0010114:524; 50:09:0010114:525



50:09:0010114:79

50:09:0010114:80

50:09:0010114:89

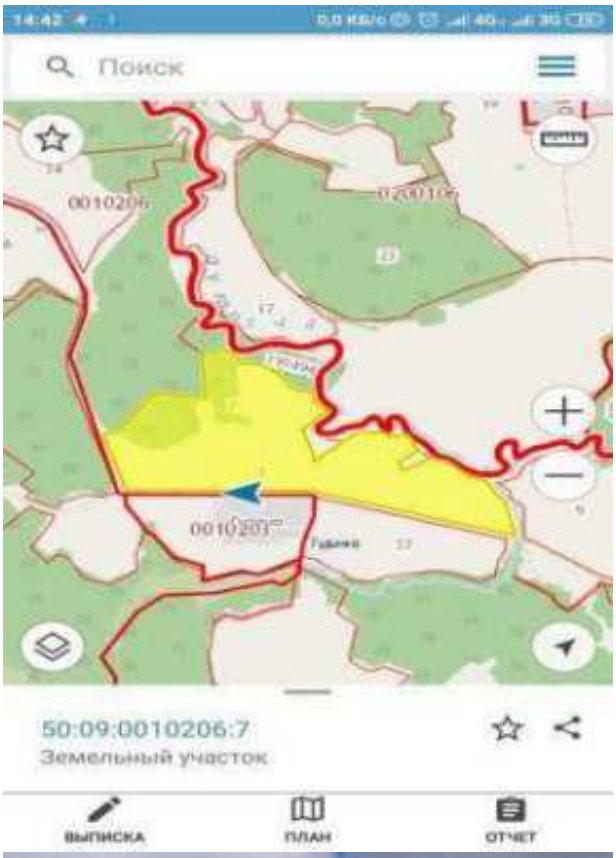
50:09:0010114:93

50:09:0010114:94

50:09:0010114:96

50:09:0010206:17

50:09:0010206:7



50:09:0010207:26

50:09:0010207:27

50:09:0010207:31

50:09:0010207:33

50:09:0010207:35

50:09:0010334:243

50:09:0010334:273

Поиск
50:09:0010334:273
Земельный участок
ВЫПИСКА
ПЛАН
ОТЧЕТ

50:09:0010334:275

50:09:0010334:276

50:09:0010334:724

50:09:0010334:837

50:09:0010403:23

50:09:0010403:30

50:09:0010607:10

50:09:0010607:16

50:09:0010607:9

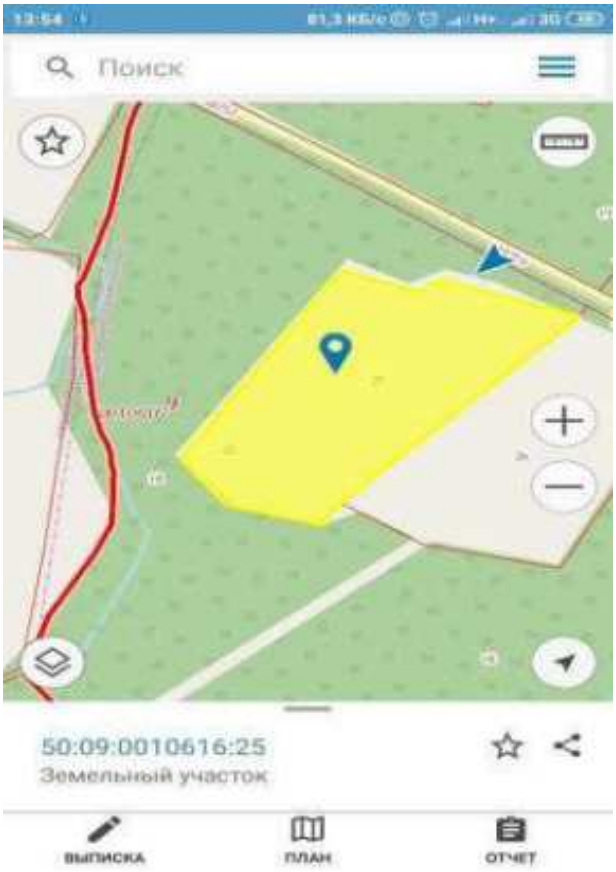
50:09:0010616:15

50:09:0010616:17

50:09:0010616:18

50:09:0010616:21

50:09:0010616:25



50:09:0010616:26

50:09:0010616:27

50:09:0010617:14

50:09:0010617:17

50:09:0010617:18

50:09:0010617:27

50:09:0010617:32

50:09:0010617:33

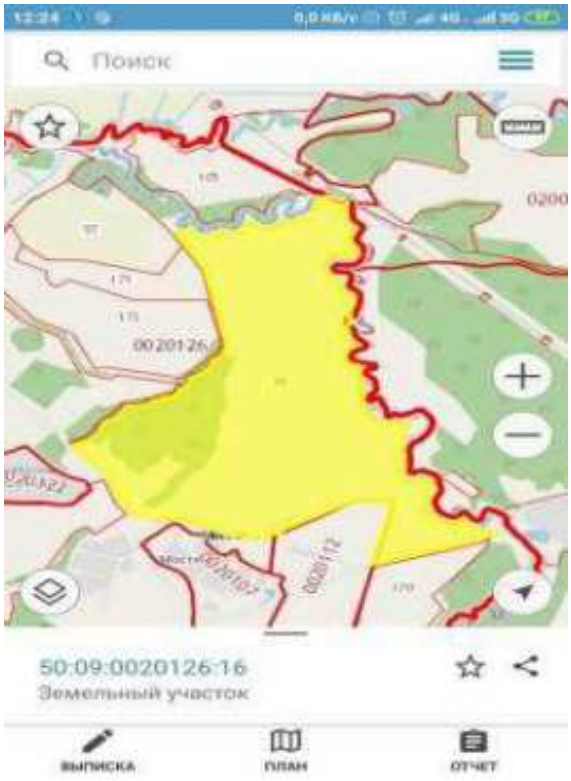
50:09:0020126:104

50:09:0020126:112

50:09:0020126:114

50:09:0020126:13

50:09:0020126:16



50:09:0020126:169

50:09:0020126:170

50:09:0020126:99

50:09:0020127:19

50:09:0020127:23

50:09:0020127:24

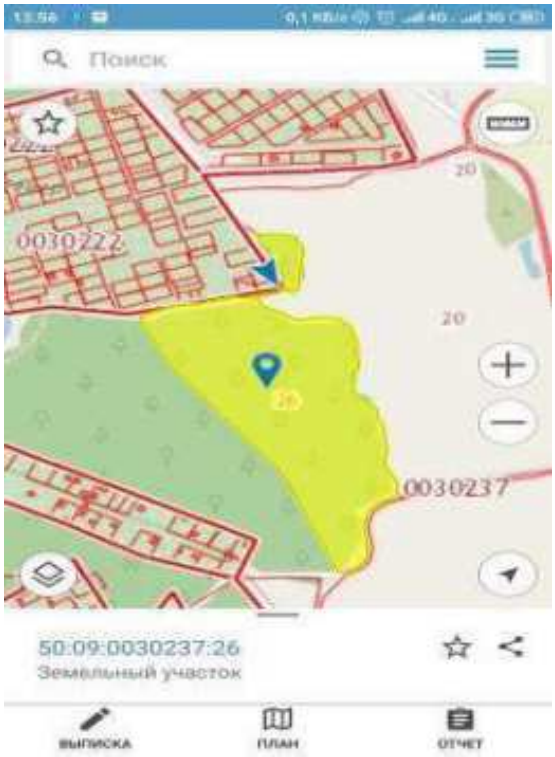
50:09:0020127:32

50:09:0020127:33

50:09:0030116:85

50:09:0030237:24

50:09:0030237:26

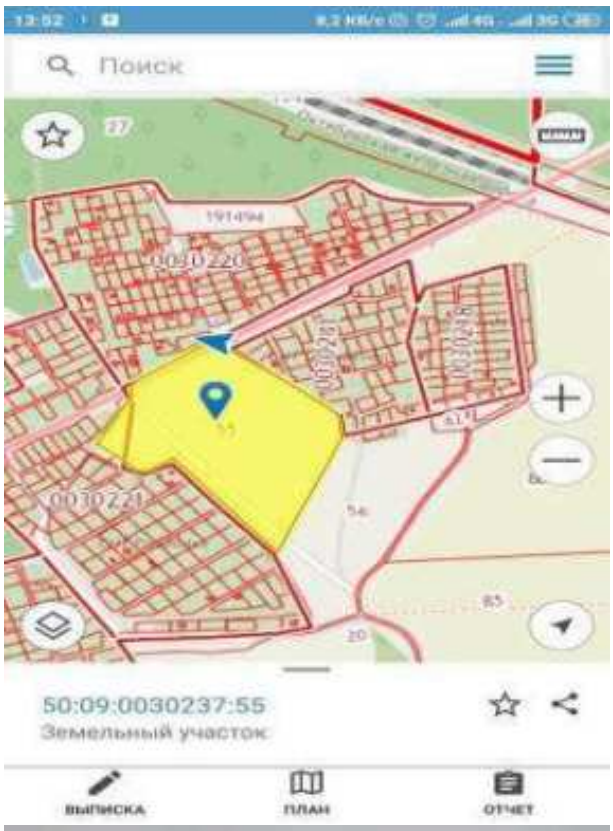


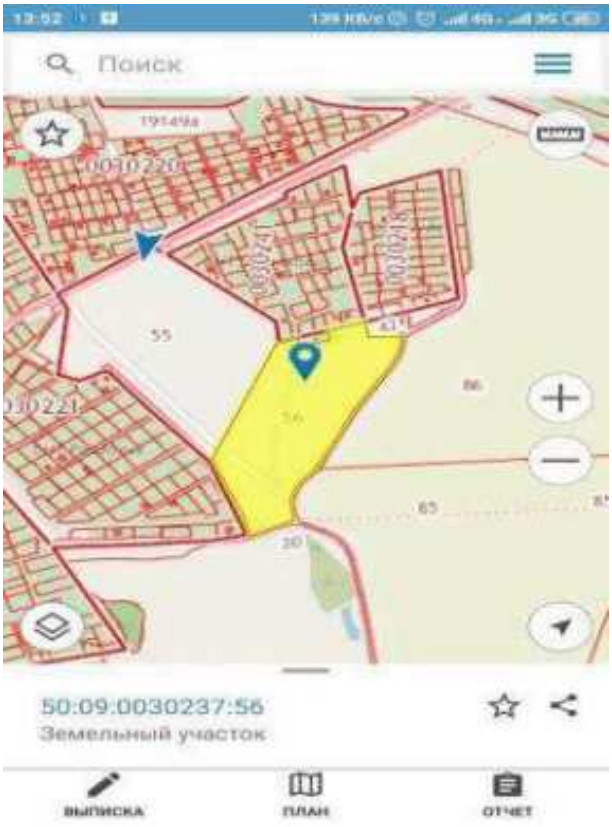
50:09:0030237:27

50:09:0030237:53; 50:09:0030237:54; 50:09:0030237:24; 50:09:0030237:25; 50:09:0030237:49

Поиск
50:09:0030237:49
Земельный участок
ВЫПИСКА
ПЛАН
ОТЧЕТ

50:09:0030237:55; 50:09:0030237:56





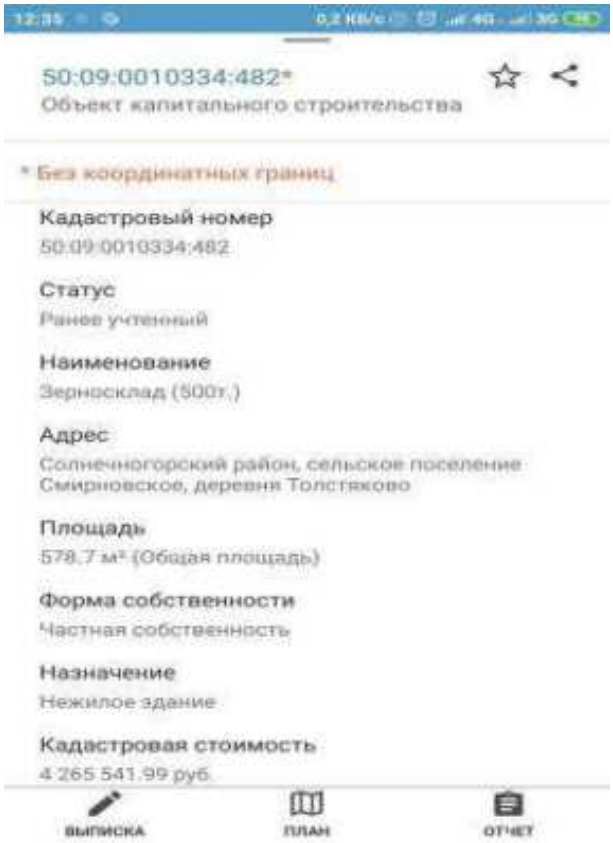
50:09:0060126:1009

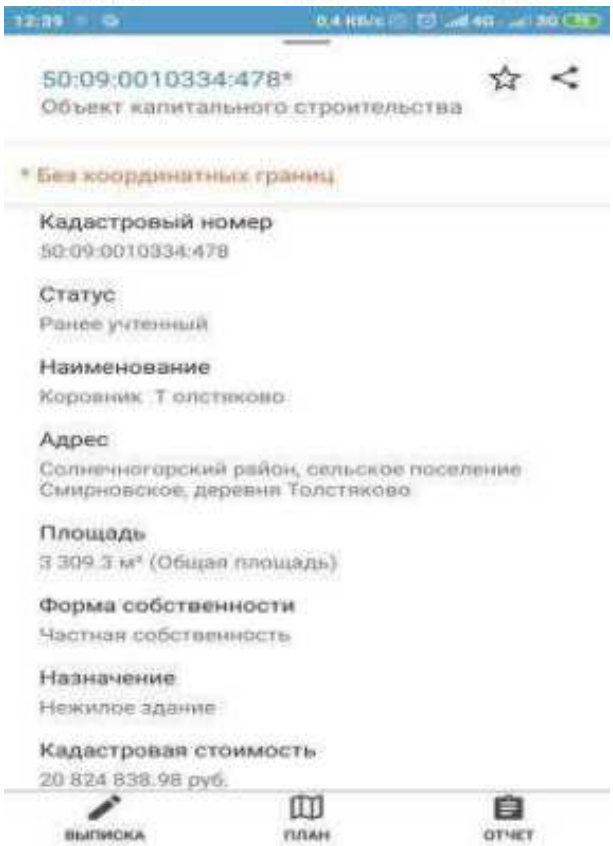
50:09:0060126:1011

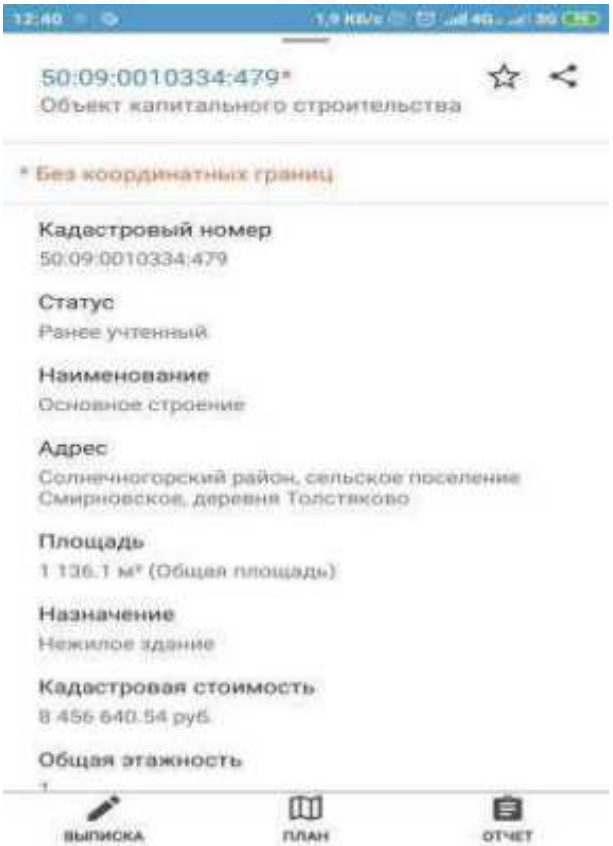
50:09:0060126:336

50:09:0060434:45

50:09:0010334:482
50:09:01:03568:002 (усл); 50:09:0010334:480
50:09:01:03609:001 (усл); 50:09:0010334:478
50:09:01:03608:001 (усл); 50:09:0010334:479
50:09:01:03568:001 (усл)







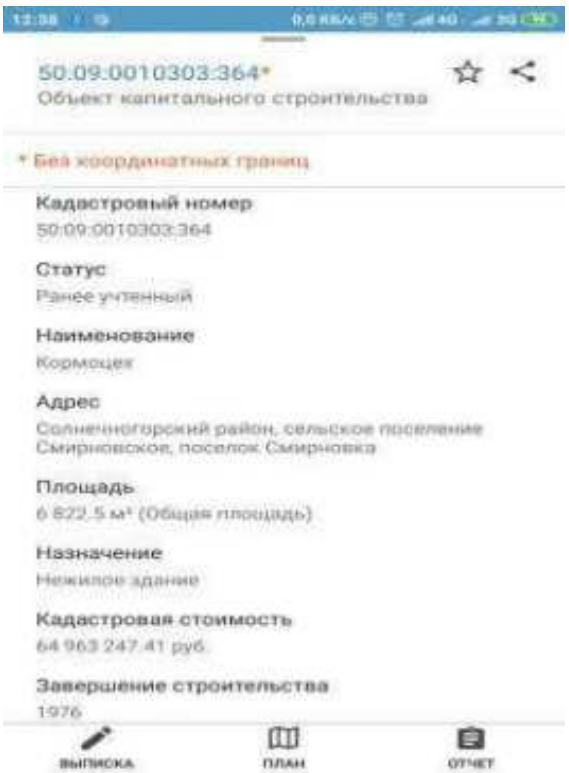
Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б

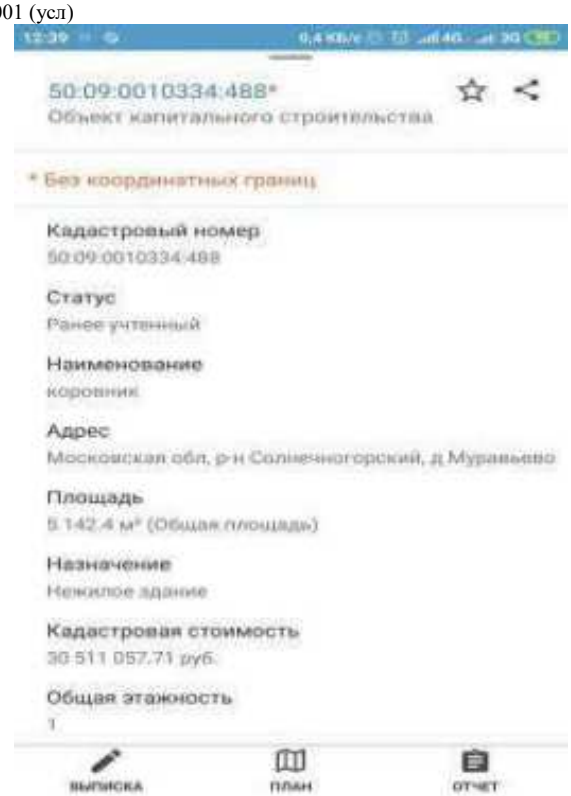
Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б

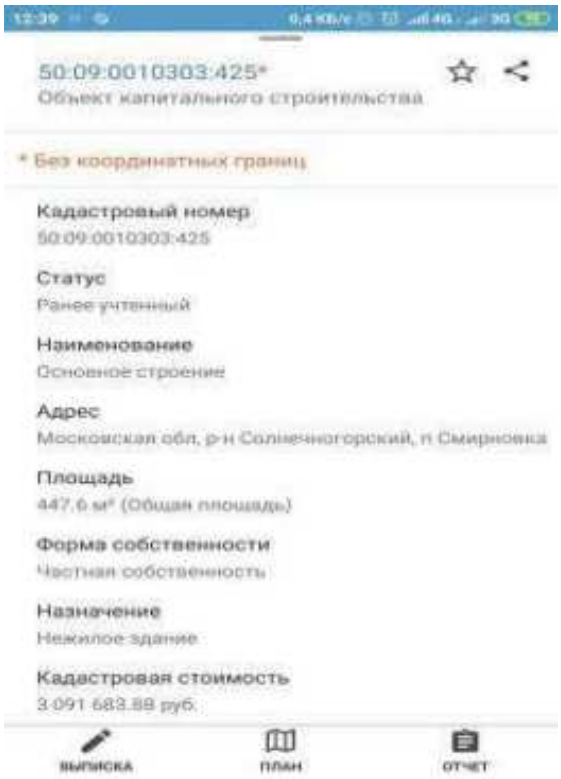
Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б

МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1

50:09:0010303:364
50:09:01:03601:001 (усл); 50:09:0010334:488
50:09:01:03608:001 (усл); 50:09:0010303:425
50:09:01:03570:001 (усл)







Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2

Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б