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 436/23

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____/Ивашкова Н.П./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 436/23

земельных участков (71 ед.) и зданий и сооружений (3 ед.), расположенных в Солнечногорском районе Московской области

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	22.12.2023 г.
Дата составления отчета:	22.12.2023 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»

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<mailto: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.

Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2023

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

ФАНДОЦЕНКА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Е.В. Кравченко

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 06/23 от 20.12.2023 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 земельных участков (71 ед.) и зданий и сооружений (3 ед.), расположенных в Солнечногорском районе Московской области (далее – Объект оценки).

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 661 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 22 декабря 2023 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет без НДС –

318 883 000 (Триста восемнадцать миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) 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	13 000
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	171 000
3.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	898 000
Земельные участки				
1.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:183306	10 761	369 000
2.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	885 000
3.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	899 000
4.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	947 000
5.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	953 000

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.

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
6.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:24	25 703	1 014 000
7.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:94	28 339	1 118 000
8.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 119 000
9.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 228 000
10.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 231 000
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	1 282 000
12.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	1 350 000
13.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	1 448 000
14.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	1 650 000
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:169	43 481	1 000
16.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:17	43 501	1 716 000
17.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:27	45 944	1 533 000
18.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	1 919 000
19.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:27	51 236	2 021 000
20.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:114	51 392	1 000
21.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:56	55 727	2 199 000
22.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:31	56 841	2 243 000
23.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	2 303 000
24.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:14	72 111	2 845 000
25.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:89	73 106	2 884 000
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:33	73 606	2 456 000
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:26	73 619	2 456 000
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:25	76 642	2 557 000
29.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	3 025 000
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:15	77 359	1 000
31.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:55	78 624	3 102 000
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:19	78 950	3 115 000
33.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	3 216 000
34.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:27	90 983	3 590 000
35.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	3 593 000
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:99	96 895	3 823 000
37.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:80	113 761	3 995 000
38.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:187093	116 260	3 452 000
39.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	4 104 000

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
40.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	4 168 000
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:93	119 370	4 192 000
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010617:18	124 748	4 380 000
43.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:112	128 885	1 000
44.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	4 930 000
45.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	5 286 000
46.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	5 315 000
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010207:26	162 604	4 829 000
48.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	5 769 000
49.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	5 224 000
50.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:170	179 442	1 000
51.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020126:104	184 077	1 000
52.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:54	202 765	7 120 000
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0020127:23	206 195	6 299 000
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:17	208 139	6 181 000
55.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	8 709 000
56.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:837	251 225	8 821 000
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	8 921 000
58.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0030237:53	267 230	9 383 000
59.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	10 183 000
60.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010403:23	295 766	10 385 000
61.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010114:79	346 044	11 059 000
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010334:243	452 133	14 449 000
63.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0010206:7	495 317	13 387 000
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	50:09:0010616:18	520 391	14 064 000
65.	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
66.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	50:09:0000000:251	990 524	31 655 000
67.	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
68.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194711	172 644	6 062 000

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
69.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194712	262 873	8 077 000
70.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194710	342 400	9 574 000
71.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	11 731 000
	Итого			**318 883 000**

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

С уважением,
генеральный директор Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки 11
2.2. Международные стандарты 11
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ 11
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 11
2.5. Используемая терминология 12
2.6. Вид стоимости и результат оценки 15
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 19
3.1. Допущения, в том числе специальные 19
3.2. Ограничительные условия 20
3.3. Заявление о соответствии 20
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 21
4.1. Сведения о Заказчике 21
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 21
4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 22
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 23
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 24
6.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 24
6.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 24
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 24
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 25
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 28
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 31
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 31
7.2. Идентификация Объекта оценки 32
7.3. Описание местоположения объекта оценки 83
7.4. Анализ наиболее эффективного использования 92
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 97
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 97
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 111
8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области 113
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 118
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 120
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки 122
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 124
9.1. Последовательность определения стоимости 125
9.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода 133
9.3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода 144
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 164
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов 164
10.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки 168
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 175
1. Правовая информация 175
2. Методическая информация 175
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 176
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ 178
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 186
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 651

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 из его частей)	Земельные участки (71 ед.) и здания и сооружения (3 ед.), расположенных в Солнечногорском районе Московской области
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка проводится в допущении: - 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»; - на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0020127:23 объекты капитального строительства - под снос; - для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:194710 с учетом публичного сервитута; - для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:194712 с учетом ограничительных зон земли Государственного лесного фонда Сенежское (пересечение 0,2%) и зоны и территории ОКН Государственный историко-литературный и природный музей-заповедник А.А. Блока (пересечение 73,4%). Зарегистрированное обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности. Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость».
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	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». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки *(необходимость проведения оценки[2])*, **которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)**	Определение стоимости имущества Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. 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». Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование

2 С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	результатов оценки не предусматривается.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», Банк России, неограниченный круг лиц, получивший доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. 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; – 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. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки». 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). Стоимость определяется без учета налогов.
Предпосылки стоимости	1) предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) участники сделки являются неопределенными лицами; 3) дата оценки 22.12.2023 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» в соответствии с п. 1.3. 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».).
Дата оценки	22.12.2023 г.

Дата проведения осмотра *(особенности проведения осмотра)* объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	20.12.2023 г. – 22.12.2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки *(копии документов представлены в Приложении к Отчету)*	Выписки из ЕГРН, свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Примечание к форме составления отчета: - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдельно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда" (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"): 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «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.»; 2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «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.».
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

Международные стандарты оценки, дата введения в действие 31 января 2020 года.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.
Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.
Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

Таблица 2.4-1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Так же будут использованы международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13» Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

2.5. Используемая терминология

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости:**

1) рыночная стоимость;
2) равновесная стоимость;
3) инвестиционная стоимость;
4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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»).

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование

объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

2.6. ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 06/23 от 20.12.2023 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 стоимости – рыночная (справедливая) стоимость, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (a) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (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

3.1. ДОПУЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ

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. Оцениваемое право собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

4. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.

5. 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 кризиса на ценообразование рынка объекта оценки.

6. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке

7. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.

8. 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.

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

- 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».

- на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0020127:23 объекты капитального строительства - под снос.

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

10. 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 кризисом представлены в отчете и 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 кризиса). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

11. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине

нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире.

12. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)

17. 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. Ограничительные условия

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

3.3. 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 _____**К.О. Домарева**

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 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 КП №03901 по специальности «Финансы и кредит», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 027848-1 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор/полис № 2300SB40R7711 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности САО «ВСК», дата выдачи 27.09.2023 г. Срок действия полиса: с 28.09.2023 г. по 27.09.2024 г., Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	11
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
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	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис №0991R/776/0000153/22 от 29.11.2022 года, страховая сумма в период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является: земельные участки (71 ед.) и здания и сооружения (3 ед.), расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

6.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 06/23 от 20.12.2023 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 436/23, дата составления 22.12.2023 г.

6.3. 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 кризиса на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях кризиса). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке
- 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 величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик _____**К.О. Домарева**

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	13 000	Не применялся	Не применялся
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	50:09:0010334:488	171 000	Не применялся	Не применялся
3.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	50:09:0010303:364	898 000	Не применялся	Не применялся
4.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Не применялся	369 000	Не применялся
5.	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	885 000	Не применялся
6.	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	899 000	Не применялся
7.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	Земельный участок	50:09:0010607:16	Не применялся	947 000	Не применялся
8.	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	953 000	Не применялся
9.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:24	Не применялся	1 014 000	Не применялся
10.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:94	Не применялся	1 118 000	Не применялся
11.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030116:85	Не применялся	1 119 000	Не применялся
12.	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	1 228 000	Не применялся
13.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0000000:297	Не применялся	1 231 000	Не применялся
14.	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	1 282 000	Не применялся
15.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010403:30	Не применялся	1 350 000	Не применялся
16.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:24	Не применялся	1 448 000	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.
17.	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	1 650 000	Не применялся
18.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:169	Не применялся	1 000	Не применялся
19.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010206:17	Не применялся	1 716 000	Не применялся
20.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:27	Не применялся	1 533 000	Не применялся
21.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010334:273	Не применялся	1 919 000	Не применялся
22.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:27	Не применялся	2 021 000	Не применялся
23.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:114	Не применялся	1 000	Не применялся
24.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:56	Не применялся	2 199 000	Не применялся
25.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:31	Не применялся	2 243 000	Не применялся
26.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:25	Не применялся	2 303 000	Не применялся
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:14	Не применялся	2 845 000	Не применялся
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:89	Не применялся	2 884 000	Не применялся
29.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:33	Не применялся	2 456 000	Не применялся
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:26	Не применялся	2 456 000	Не применялся
31.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:25	Не применялся	2 557 000	Не применялся
32.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:49	Не применялся	3 025 000	Не применялся
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:15	Не применялся	1 000	Не применялся
34.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:55	Не применялся	3 102 000	Не применялся
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:19	Не применялся	3 115 000	Не применялся
36.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:26	Не применялся	3 216 000	Не применялся
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:27	Не применялся	3 590 000	Не применялся
38.	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	3 593 000	Не применялся
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:99	Не применялся	3 823 000	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.
40.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:80	Не применялся	3 995 000	Не применялся
41.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Не применялся	3 452 000	Не применялся
42.	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	4 104 000	Не применялся
43.	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	4 168 000	Не применялся
44.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:93	Не применялся	4 192 000	Не применялся
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:18	Не применялся	4 380 000	Не применялся
46.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:112	Не применялся	1 000	Не применялся
47.	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	4 930 000	Не применялся
48.	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	5 286 000	Не применялся
49.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:27	Не применялся	5 315 000	Не применялся
50.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:26	Не применялся	4 829 000	Не применялся
51.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:525	Не применялся	5 769 000	Не применялся
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010616:21	Не применялся	5 224 000	Не применялся
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:170	Не применялся	1 000	Не применялся
54.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:104	Не применялся	1 000	Не применялся
55.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:54	Не применялся	7 120 000	Не применялся
56.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:23	Не применялся	6 299 000	Не применялся
57.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:17	Не применялся	6 181 000	Не применялся
58.	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	8 709 000	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.
59.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010334:837	Не применялся	8 821 000	Не применялся
60.	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	8 921 000	Не применялся
61.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:53	Не применялся	9 383 000	Не применялся
62.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Земельный участок	50:09:0060434:45	Не применялся	10 183 000	Не применялся
63.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010403:23	Не применялся	10 385 000	Не применялся
64.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:79	Не применялся	11 059 000	Не применялся
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010334:243	Не применялся	14 449 000	Не применялся
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010206:7	Не применялся	13 387 000	Не применялся
67.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:18	Не применялся	14 064 000	Не применялся
68.	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
69.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:251	Не применялся	31 655 000	Не применялся
70.	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
71.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Земельный участок	50:09:0000000:194711	Не применялся	6 062 000	Не применялся
72.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Земельный участок	50:09:0000000:194712	Не применялся	8 077 000	Не применялся
73.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Земельный участок	50:09:0000000:194710	Не применялся	9 574 000	Не применялся
74.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010520:43	Не применялся	11 731 000	Не применялся
	Итого			**1 091 000**	**318 883 000**	-

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

318 883 000 (Триста восемнадцать миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей[3], 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	13 000
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	171 000
3.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	898 000
Земельные участки				
4.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	369 000
5.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	885 000
6.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	899 000
7.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	947 000
8.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	953 000
9.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	1 014 000
10.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	28 339	1 118 000
11.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 119 000
12.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 228 000
13.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 231 000
14.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	1 282 000
15.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	1 350 000
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	1 448 000
17.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	1 650 000
18.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	43 481	1 000
19.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	43 501	1 716 000
20.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	45 944	1 533 000
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	1 919 000
22.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	51 236	2 021 000
23.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	51 392	1 000
24.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	55 727	2 199 000
25.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	56 841	2 243 000
26.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	2 303 000
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	2 845 000
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	73 106	2 884 000
29.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	2 456 000
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	73 619	2 456 000
31.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	76 642	2 557 000
32.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	3 025 000
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	1 000
34.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	78 624	3 102 000
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	3 115 000
36.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	3 216 000
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	3 590 000
38.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	3 593 000
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	3 823 000
40.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	3 995 000
41.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	116 260	3 452 000
42.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	4 104 000

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

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
43.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	4 168 000
44.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	119 370	4 192 000
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	4 380 000
46.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	128 885	1 000
47.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	4 930 000
48.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	5 286 000
49.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	5 315 000
50.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	4 829 000
51.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	5 769 000
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	5 224 000
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	179 442	1 000
54.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	184 077	1 000
55.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	202 765	7 120 000
56.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	6 299 000
57.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	6 181 000
58.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	8 709 000
59.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	251 225	8 821 000
60.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	8 921 000
61.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	267 230	9 383 000
62.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	10 183 000
63.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	10 385 000
64.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	11 059 000
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	452 133	14 449 000
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	13 387 000
67.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	14 064 000
68.	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
69.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	31 655 000
70.	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
71.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194711	172 644	6 062 000
72.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194712	262 873	8 077 000
73.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194710	342 400	9 574 000
74.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	11 731 000
	Итого			**318 883 000**

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.	50:09:0010607:16			50-АЕN 201927	31.05.2013
2.	50:09:0000000:187093	99/2019/261367171	14.05.2019	50-ББ № 844391	20.05.2016
3.	50:09:0000000:251	99/2019/261275970	13.05.2019	50-АЕN 196739	07.06.2013
4.	50:09:0000000:297	99/2019/261325298	14.05.2019	50-АЕN 201144	05.06.2013
5.	50:09:0000000:300	99/2019/261276980	13.05.2019	50-АЕN 248111	05.06.2013
6.	50:09:0000000:301	99/2019/261277349	13.05.2019	50-АЕN 248112	05.06.2013
7.	50:09:0000000:302	99/2019/26127667	13.05.2019	50-АЕN 248113	05.06.2013
8.	50:09:0010114:525	99/2019/261308738	14.05.2019		
9.	50:09:0010114:79	99/2019/26127898	13.05.2019	50-АЕN 201147	05.06.2013
10.	50:09:0010114:80	99/2019/261278199	13.05.2019	50-АЕN 199217	05.06.2013
11.	50:09:0010114:89	99/2019/261335763	14.05.2019	50-АЕN 201148	05.06.2013
12.	50:09:0010114:93	99/2019/261278522	13.05.2019	50-АЕN 201149	05.06.2013
13.	50:09:0010114:94	99/2019/261278619	13.05.2019	50-АЕN 201150	05.06.2013
14.	50:09:0010114:96	99/2019/261278733	13.05.2019	50-АЕN 199216	05.06.2013
15.	50:09:0010206:17	99/2019/261336253	14.05.2019	50-АЕN 248360	20.06.2013
16.	50:09:0010206:7	99/2019/261279560	13.05.2019	50-АЕN 201151	05.06.2013
17.	50:09:0010207:26	99/2019/285492388	22.09.2019	50-АЕN 248363	20.06.2013
18.	50:09:0010207:27	99/2019/261336475	14.05.2019	50-АЕN 199135	05.06.2013
19.	50:09:0010207:31	99/2019/261280568	13.05.2019	50-АЕN 248361	20.06.2013
20.	50:09:0010207:33	99/2019/261280794	13.05.2019	50-АЕN 248364	20.06.2013
21.	50:09:0010207:35	99/2019/261280933	13.05.2019	50-АЕN 199137	05.06.2013
22.	50:09:0010303:364 50:09:01:03601:001 (усл)			50-АЕN 196729	07.06.2013
23.	50:09:0010303:425 50:09:01:03570:001 (усл)			50-АЕN 19700	07.06.2013
24.	50:09:0010334:243	№ 99/2019/285494139	22.09.2019		
25.	50:09:0010334:273	99/2019/261281225	13.05.2019	50-АЕN 248369	20.06.2013
26.	50:09:0010334:275	99/2019/285840227	24.09.2019	50-АЕN 248107	05.06.2013
27.	50:09:0010334:276	99/2019/286092532	26.09.2019	50-АЕN 248108	05.06.2013
28.	50:09:0010334:488 50:09:01:03608:001 (усл)			50-АЕN 196733	07.06.2013
29.	50:09:0010334:837	99/2019/261282068	13.05.2019		
30.	50:09:0010403:23			50-АЕN 248366	20.06.2013
31.	50:09:0010403:30			50-АЕN 248367	20.06.2013
32.	50:09:0010607:10	99/2019/286056075	26.09.2019	50-АЕN 199136	05.06.2013
33.	50:09:0010607:9	99/2019/261282542	13.05.2019	50-АЕN 199218	05.06.2013
34.	50:09:0010616:15	99/2019/261282734	13.05.2019	50-АЕN 199138	05.06.2013
35.	50:09:0010616:17	99/2019/261291752	14.05.2019	50-АЕN 201929	31.05.2013
36.	50:09:0010616:18	99/2019/261292081	14.05.2019	50-АЕN 201930	31.05.2013
37.	50:09:0010616:21	99/2019/261342357	14.05.2019	50-АЕN 199134	05.06.2013
38.	50:09:0010616:25	99/2019/285492598	22.09.2019	50-БА 644365	21.04.2016
39.	50:09:0010616:26	99/2019/261290462	14.05.2019	50-БА 644364	21.04.2016
40.	50:09:0010616:27	99/2019/261290563	14.05.2019	50-ББ № 844392	20.05.2016
41.	50:09:0010617:14	99/2019/285492929	22.09.2019	50-АЕN 201931	31.05.2013
42.	50:09:0010617:18	99/2019/285493396	22.09.2019	50-АЕN 201933	31.05.2013
43.	50:09:0010617:27	99/2019/285493617	22.09.2019	50-АДN 963360	06.05.2013
44.	50:09:0010617:32	99/2019/285493773	22.09.2019	50-АДN 960817	07.05.2013
45.	50:09:0010617:33	99/2019/285493730	22.09.2019	50-АДN 960815	07.05.2013
46.	50:09:0020126:104	99/2019/261292719	14.05.2019	50-АДN 963368	06.05.2013
47.	50:09:0020126:112	99/2019/261292897	14.05.2019	50-АДN 963365	06.05.2013
48.	50:09:0020126:114	99/2019/261293122	14.05.2019	50-АДN 963366	06.05.2013
49.	50:09:0020126:13	99/2019/261293367	14.05.2019	50-АДN 963359	06.05.2013

№	Кадастровый номер	Выписка	Дата выдачи	Свидетельство о государственной регистрации прав собственности	Дата выдачи
50.	50:09:0020126:16	99/2019/261345389	14.05.2019	50-АДN 963361	06.05.2013
51.	50:09:0020126:169	99/2019/261293732	14.05.2019	50- БА 644367	21.04.2016
52.	50:09:0020126:170	99/2019/261293897	14.05.2019	50-БА 644366	21.04.2016
53.	50:09:0020126:99	99/2019/261294627	14.05.2019	50-АДN 963362	06.05.2013
54.	50:09:0020127:19	99/2019/261295694	14.05.2019	50-АДN 960821	07.05.2013
55.	50:09:0020127:23	99/2019/261346748	14.05.2019	50-ББ № 960818	07.05.2013
56.	50:09:0020127:24	99/2019/261317596	14.05.2019	50-АДN 960819	07.05.2013
57.	50:09:0020127:32	99/2019/261305773	14.05.2019	50-АДN 960813	07.05.2013
58.	50:09:0020127:33	99/2019/261305657	14.05.2019	50-АДN 960812	07.05.2013
59.	50:09:0030116:85	99/2019/261305823	14.05.2019	50-АЕN 197417	30.04.2013
60.	50:09:0030237:24	99/2019/261306017	14.05.2019	50-АЕN 197418	30.04.2013
61.	50:09:0030237:25	99/2019/261306256	14.05.2019	50-АЕN 197419	30.04.2013
62.	50:09:0030237:26	99/2019/261306312	14.05.2019	50-АЕN 197420	30.04.2013
63.	50:09:0030237:27	99/2019/261306497	14.05.2019	50-АЕN 197421	30.04.2013
64.	50:09:0030237:49	99/2019/285841656	24.09.2019	50-БА 853369	24.08.2015
65.	50:09:0030237:53	99/2019/261306823	14.05.2019	50-ББ № 872645	21.04.2016
66.	50:09:0030237:54	99/2019/261306918	14.05.2019	50-ББ № 872646	21.04.2016
67.	50:09:0030237:55	99/2019/261307114	14.05.2019	50-БА 644368	21.04.2016
68.	50:09:0030237:56	99/2019/261307194	14.05.2019	50- БА 644369	21.04.2016
69.	50:09:0060434:45			50-НДN № 489907	16.12.2009
70.	50:09:0000000:194711	б/н	14.04.2022 г.		
71.	50:09:0000000:194712	б/н	14.04.2022 г.		
72.	50:09:0000000:194710	б/н	14.04.2022 г.		
73.	50:09:0010520:43	№ 99/2021/399397972	18.06.2021 г.		

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: земельные участки (71 ед.) и здания и сооружения (3 ед.), 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
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
2.	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
3.	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
4.	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
5.	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
6.	Земельный участок	50:09:0020127:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 703	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
7.	Земельный участок	50:09:0010114:94	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 339	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
8.	Земельный участок	50:09:0030116:85	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 350	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан
9.	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
10.	Земельный участок	50:09:0000000:297	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 204	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан
11.	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
12.	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
13.	Земельный участок	50:09:0030237:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	36 690	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан
14.	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
15.	Земельный участок	50:09:0020126:169	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 481	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
16.	Земельный участок	50:09:0010206:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 501	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
17.	Земельный участок	50:09:0010616:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 944	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка
18.	Земельный участок	50:09:0010334:273	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 645	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан
19.	Земельный участок	50:09:0010617:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 236	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Не разработан
20.	Земельный участок	50:09:0020126:114	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 392	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
21.	Земельный участок	50:09:0030237:56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 727	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
22.	Земельный участок	50:09:0010207:31	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	56 841	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
23.	Земельный участок	50:09:0030237:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	58 372	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан
24.	Земельный участок	50:09:0010617:14	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 111	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
25.	Земельный участок	50:09:0010114:89	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 106	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
26.	Земельный участок	50:09:0010207:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 606	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
27.	Земельный участок	50:09:0010616:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 619	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
28.	Земельный участок	50:09:0010616:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 642	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
29.	Земельный участок	50:09:0030237:49	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 669	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан
30.	Земельный участок	50:09:0010616:15	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	77 359	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
31.	Земельный участок	50:09:0030237:55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 624	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
32.	Земельный участок	50:09:0020127:19	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 950	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
33.	Земельный участок	50:09:0030237:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	81 518	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан
34.	Земельный участок	50:09:0010207:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	90 983	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
35.	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
36.	Земельный участок	50:09:0020126:99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	96 895	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
37.	Земельный участок	50:09:0010114:80	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	113 761	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
38.	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 260	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
39.	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
40.	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

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка
41.	Земельный участок	50:09:0010114:93	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	119 370	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
42.	Земельный участок	50:09:0010617:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	124 748	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
43.	Земельный участок	50:09:0020126:112	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	128 885	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
44.	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
45.	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
46.	Земельный участок	50:09:0030237:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	151 353	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан
47.	Земельный участок	50:09:0010207:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	162 604	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
48.	Земельный участок	50:09:0010114:525	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	164 300	Московская область, р-н Солнечногорский	Не разработан
49.	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
50.	Земельный участок	50:09:0020126:170	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	179 442	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
51.	Земельный участок	50:09:0020126:104	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	184 077	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
52.	Земельный участок	50:09:0030237:54	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	202 765	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
53.	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
54.	Земельный участок	50:09:0010616:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	208 139	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Не разработан
55.	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
56.	Земельный участок	50:09:0010334:837	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	251 225	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
57.	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
58.	Земельный участок	50:09:0030237:53	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	267 230	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
59.	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

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка
60.	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
61.	Земельный участок	50:09:0010114:79	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	346 044	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
62.	Земельный участок	50:09:0010334:243	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	452 133	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
63.	Земельный участок	50:09:0010206:7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	495 317	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
64.	Земельный участок	50:09:0010616:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	520 391	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО «Солнечное»	Не разработан
65.	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
66.	Земельный участок	50:09:0000000:251	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	990 524	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»	Не разработан
67.	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
68.	Земельный участок	50:09:0000000:194711	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	172 644	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Не разработан
69.	Земельный участок	50:09:0000000:194712	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	262 873	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Не разработан
70.	Земельный участок	50:09:0000000:194710	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	342 400	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Не разработан
71.	Земельный участок	50:09:0010520:43	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	367 086	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан

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. Муравьево, ЗАО Солнечное											
2	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											
3	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[4] – действует по настоящее время). Расчетное значение износа принято, как середина диапазона износа для определенного технического состояния.

Таблица 7.2-3 Укрупненная шкала физического износа

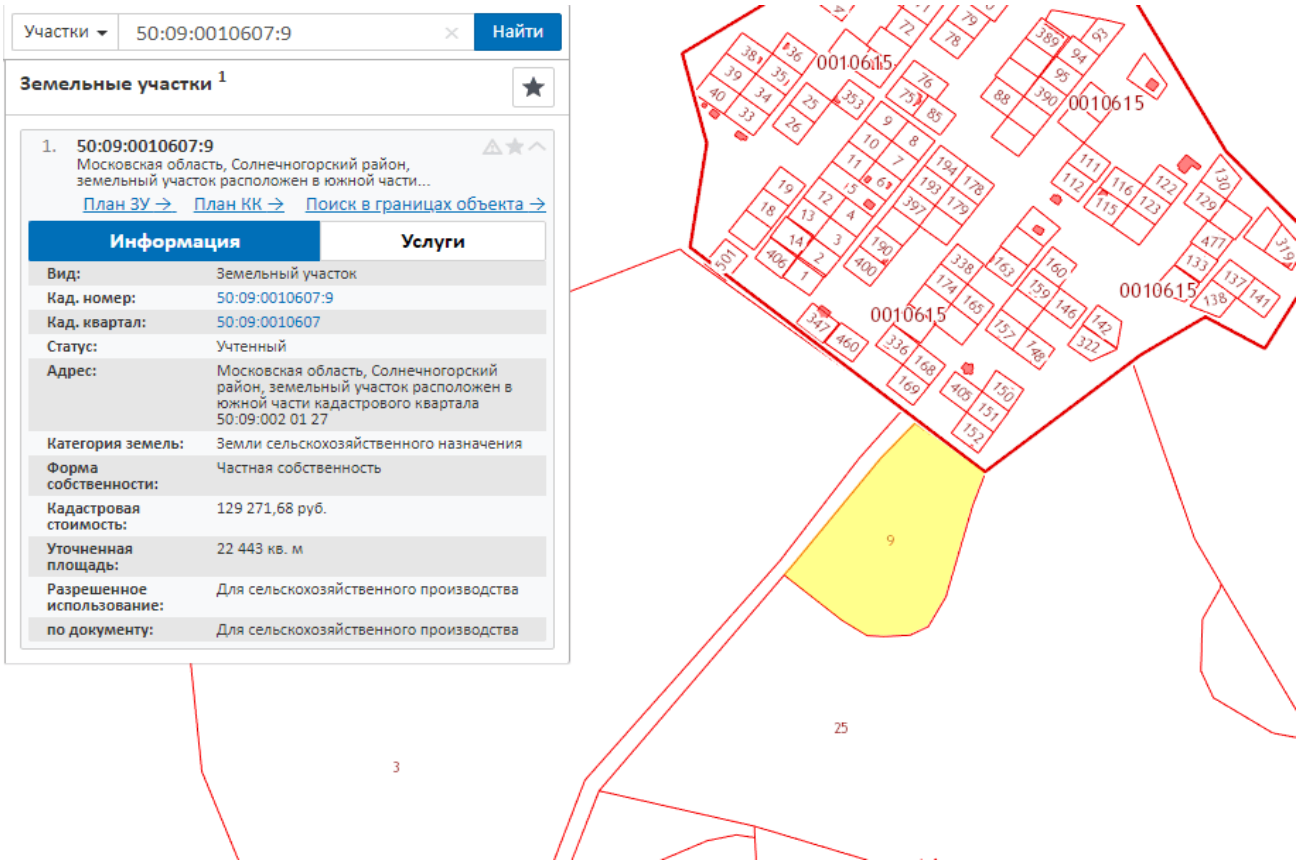
Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь 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/)

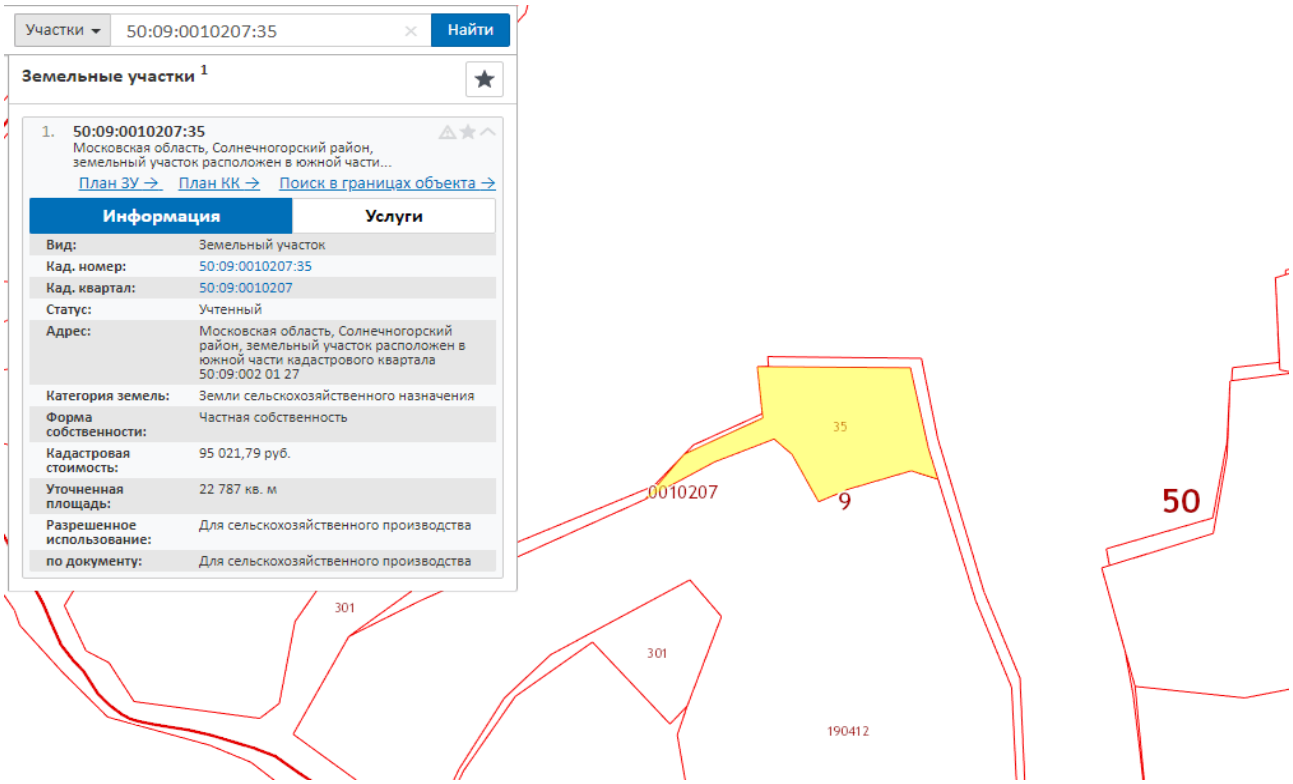
[4] http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

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



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

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

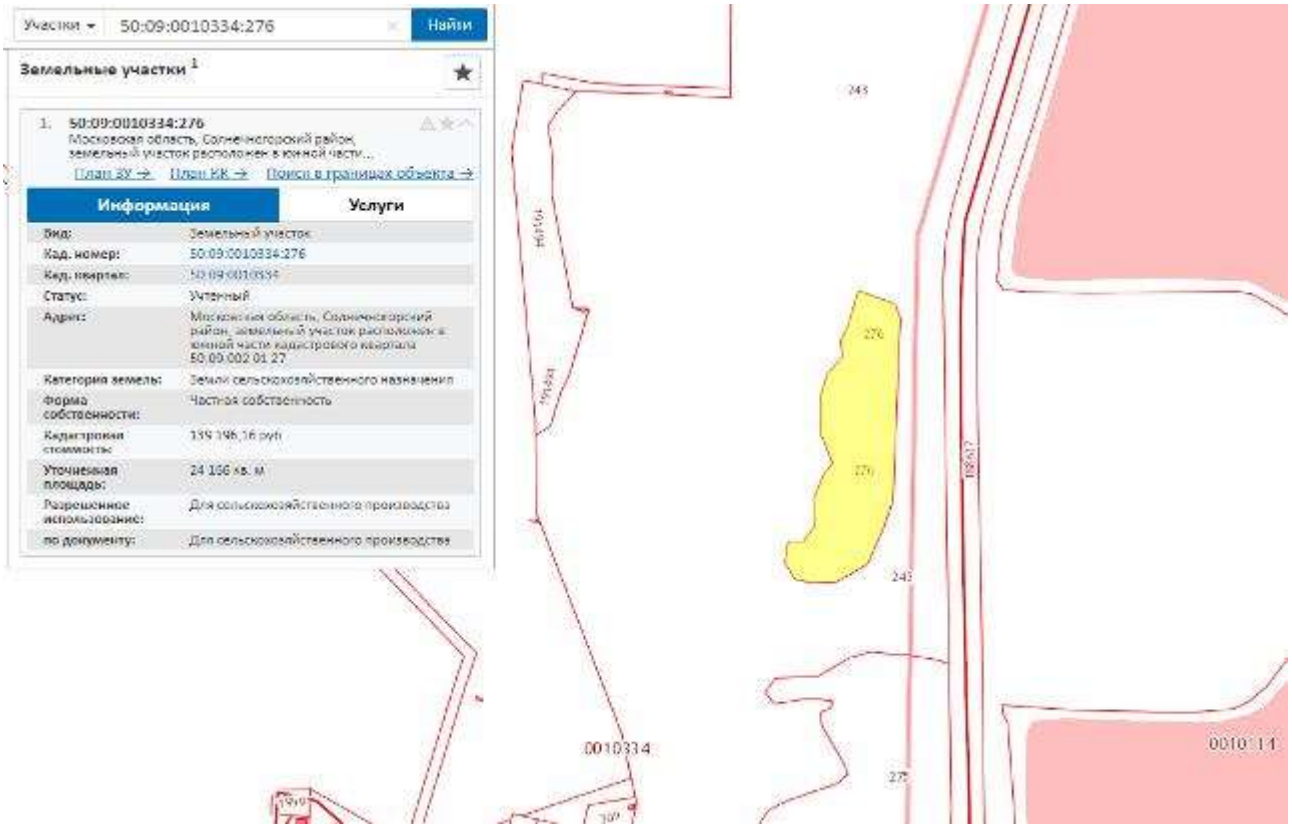


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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

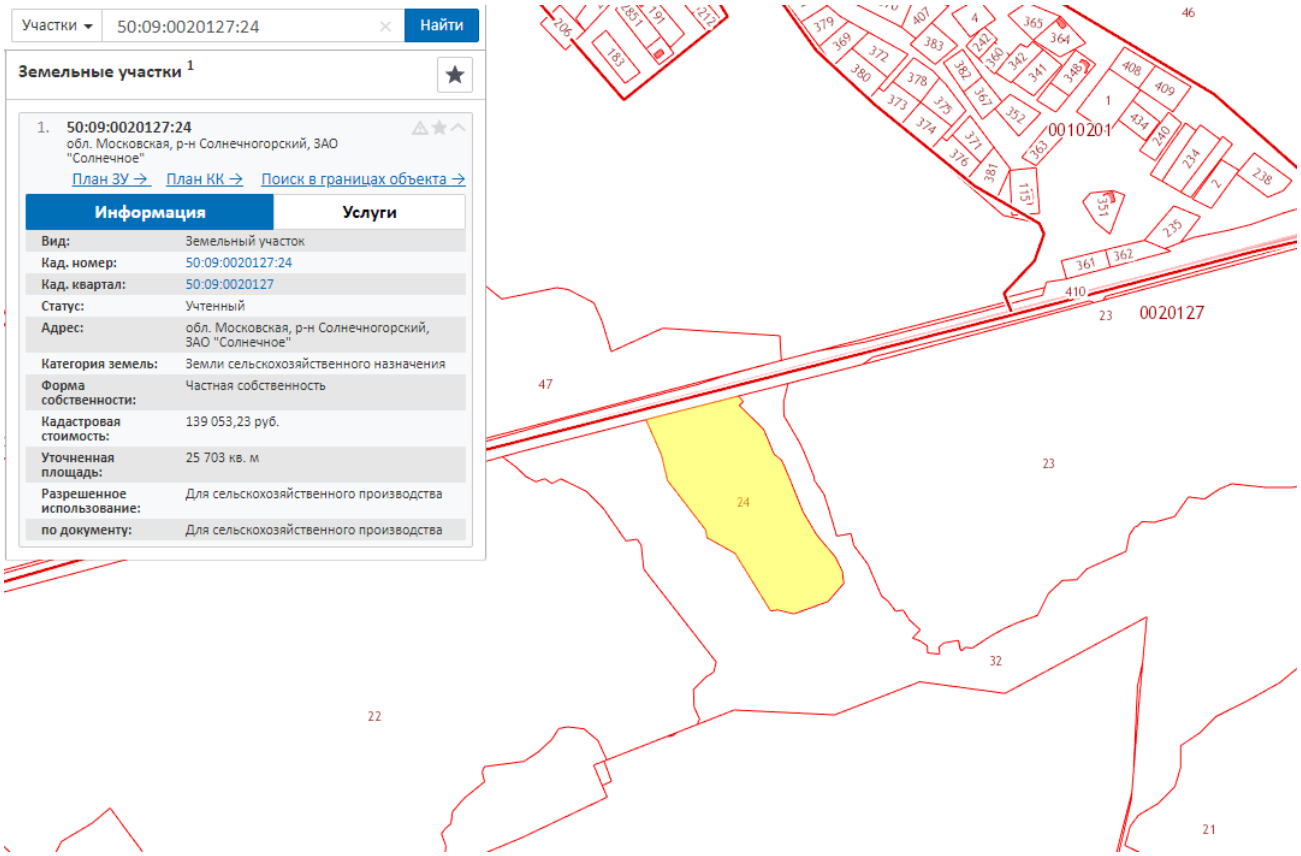
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



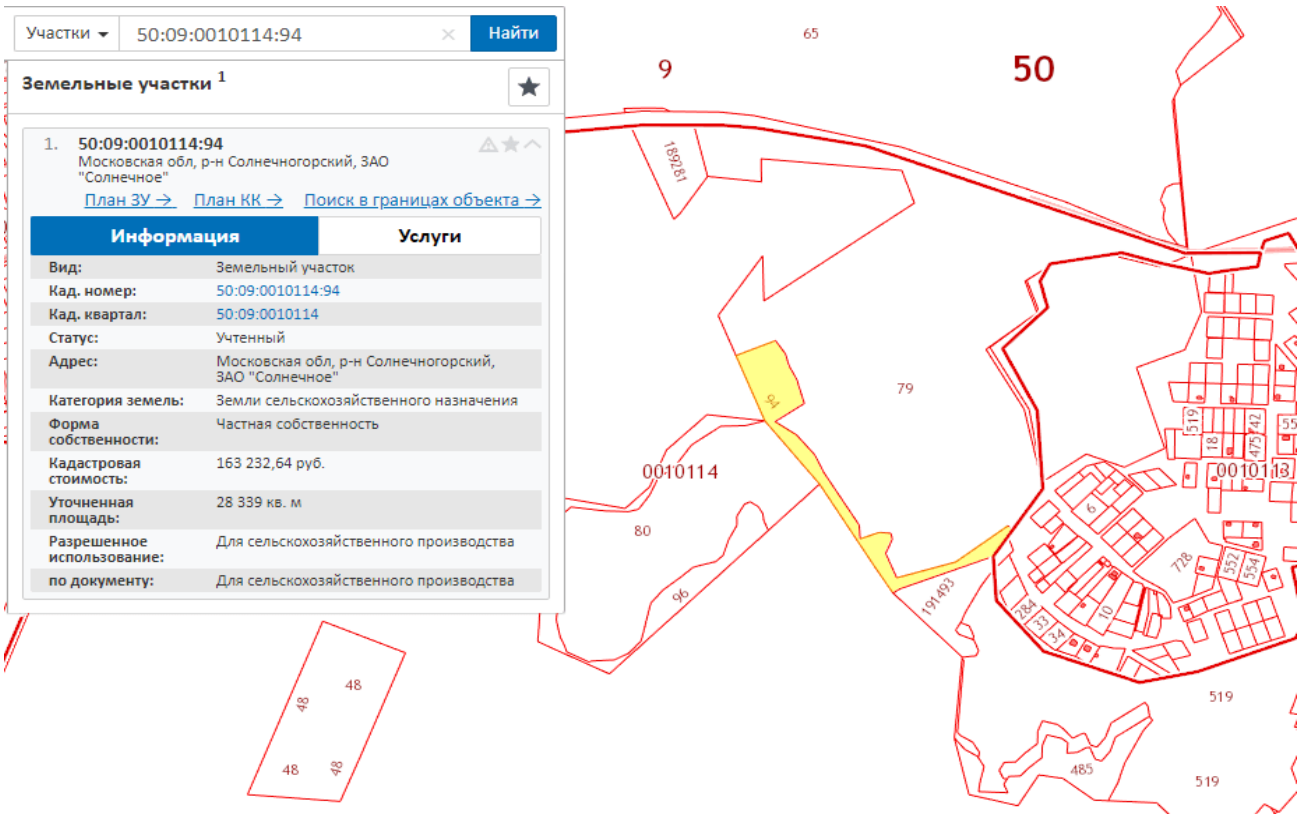
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



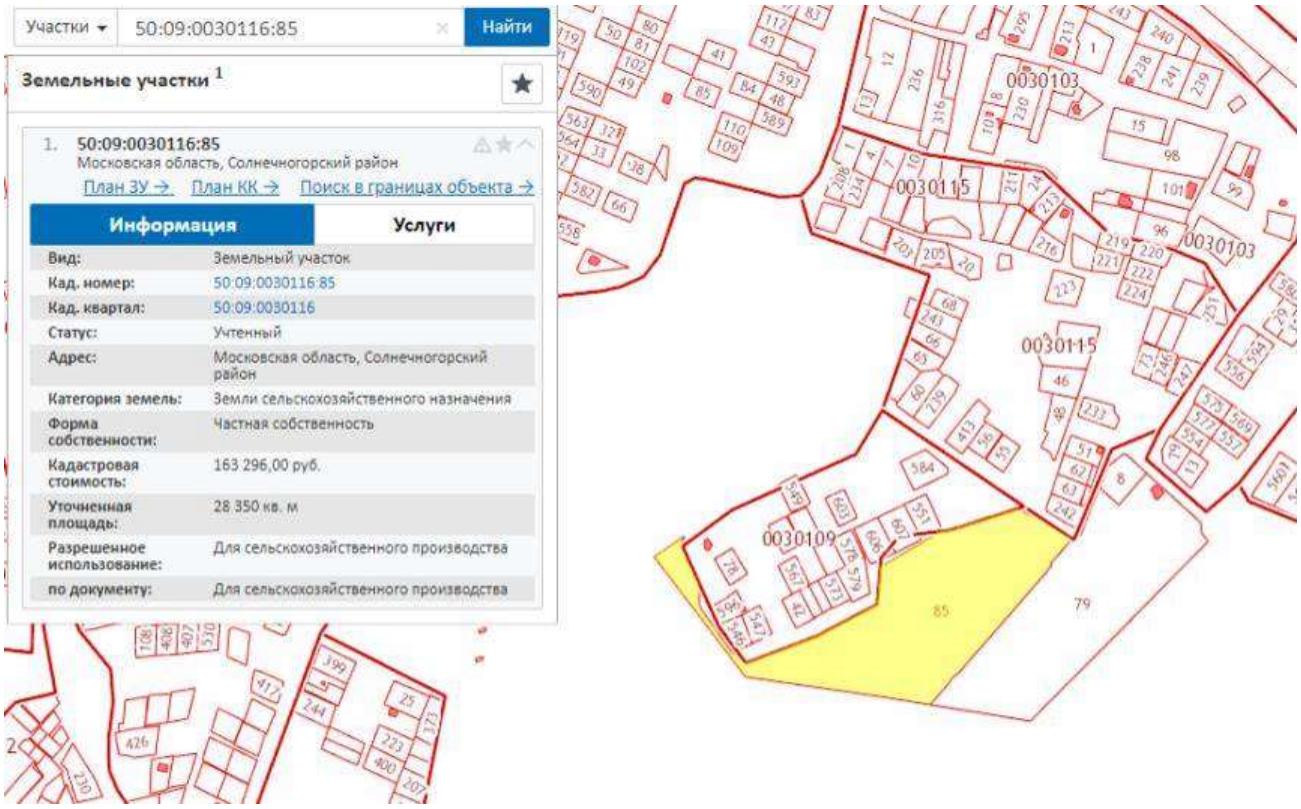
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



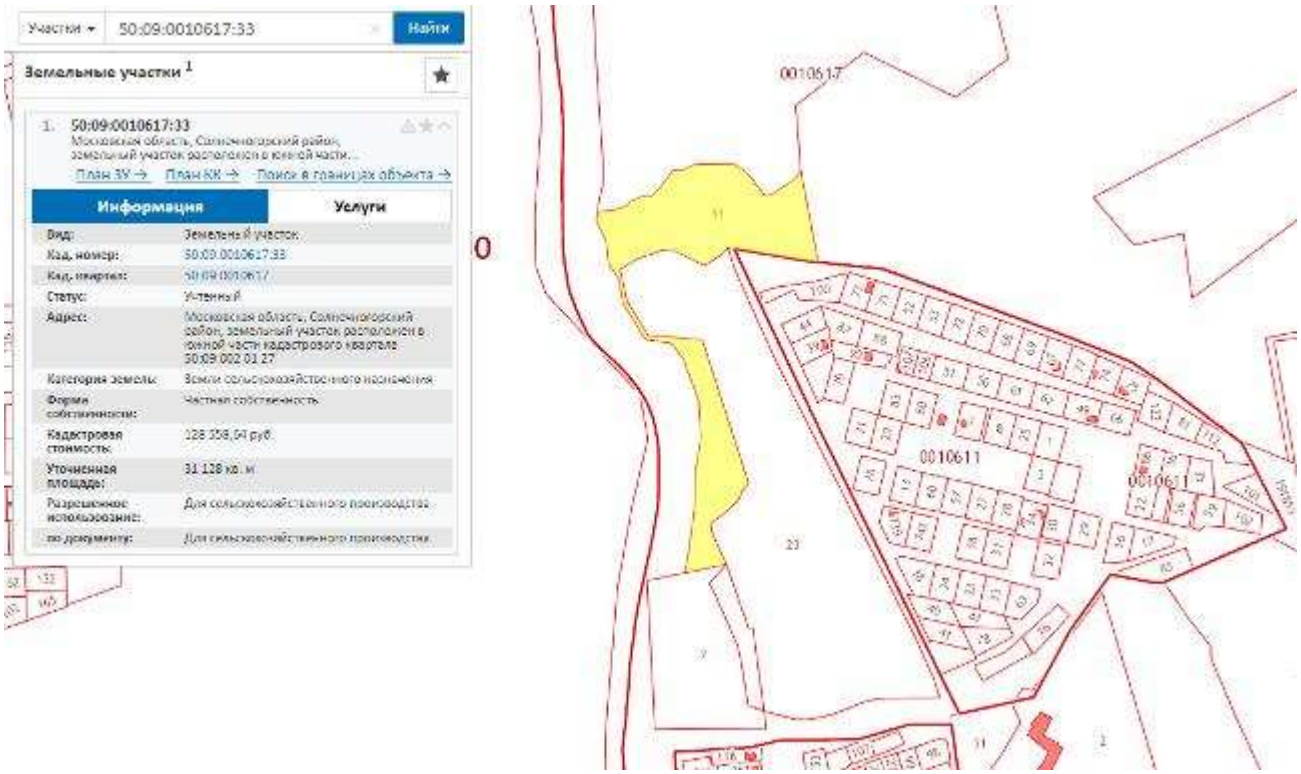
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



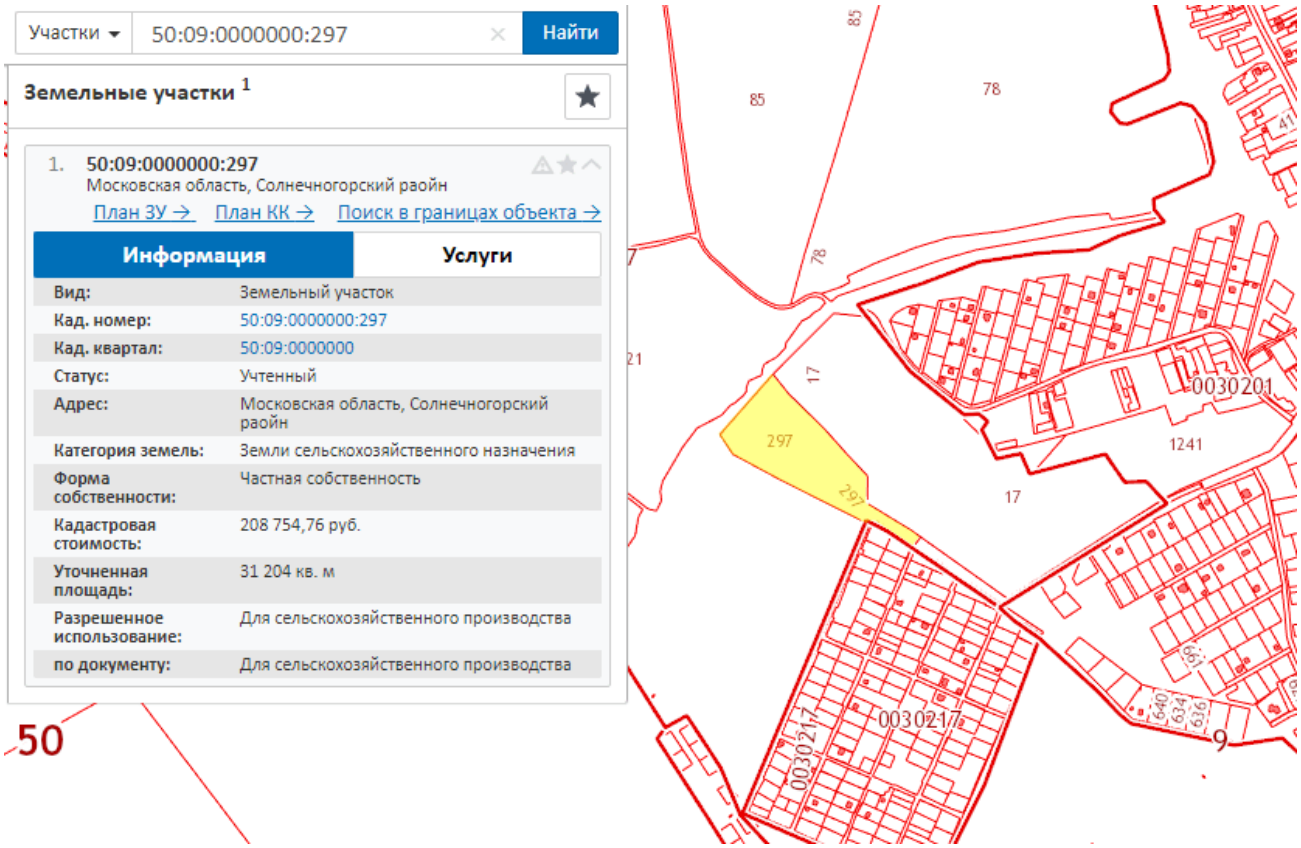
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



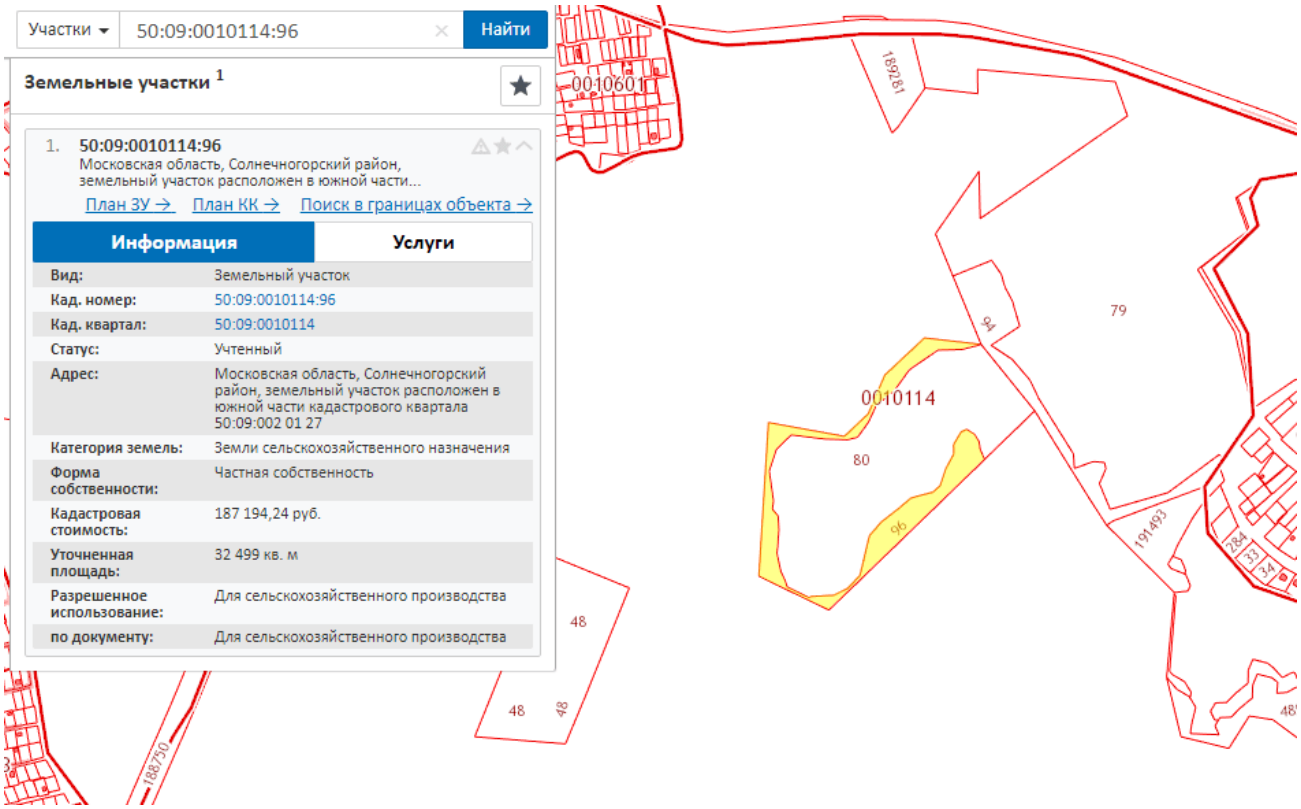
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



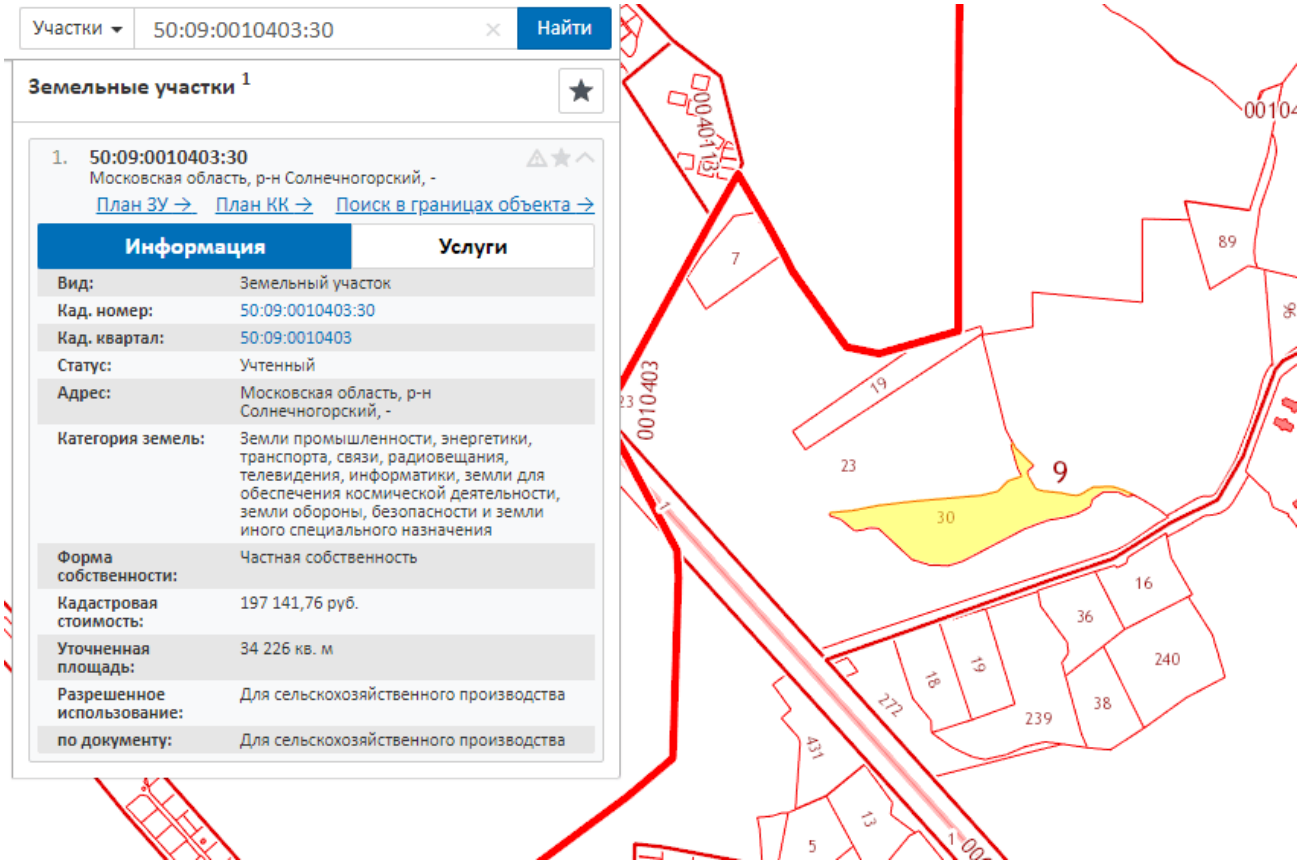
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



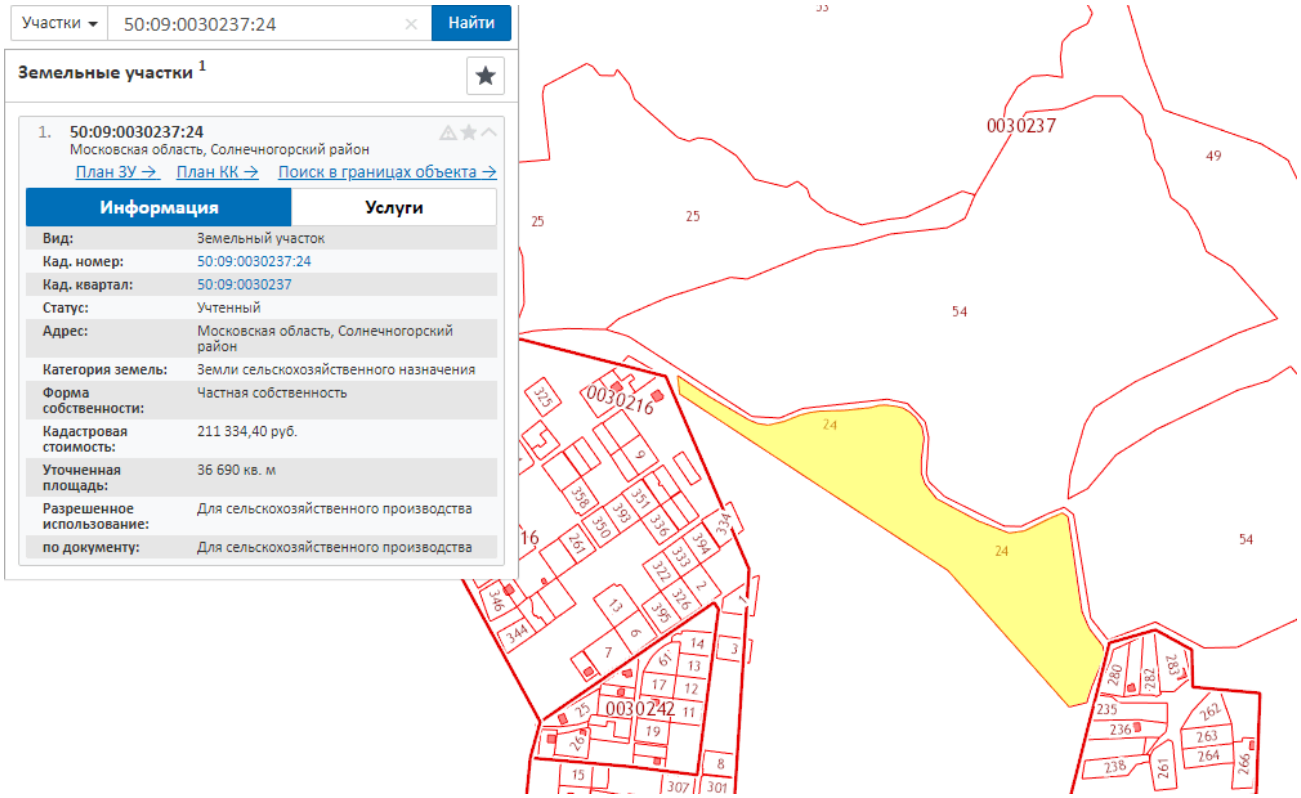
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



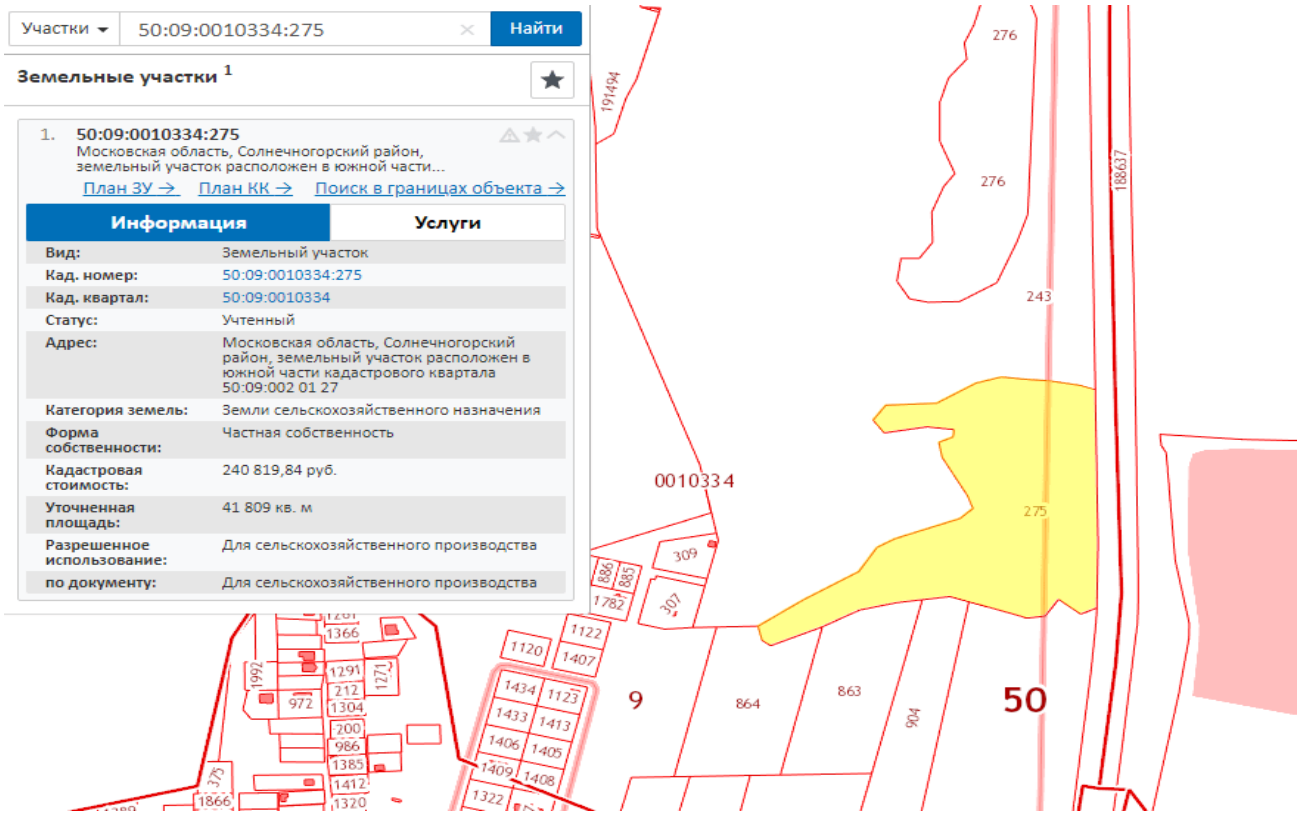
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



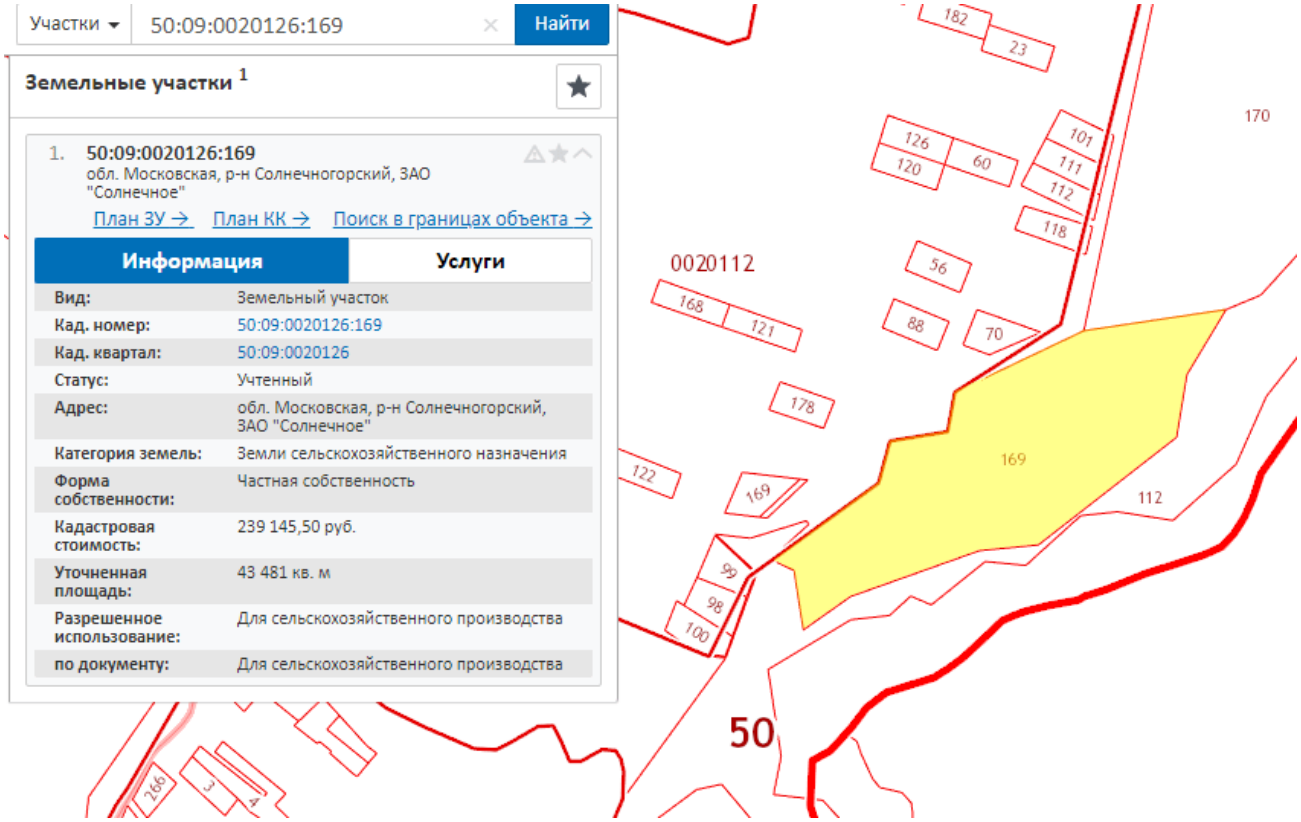
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



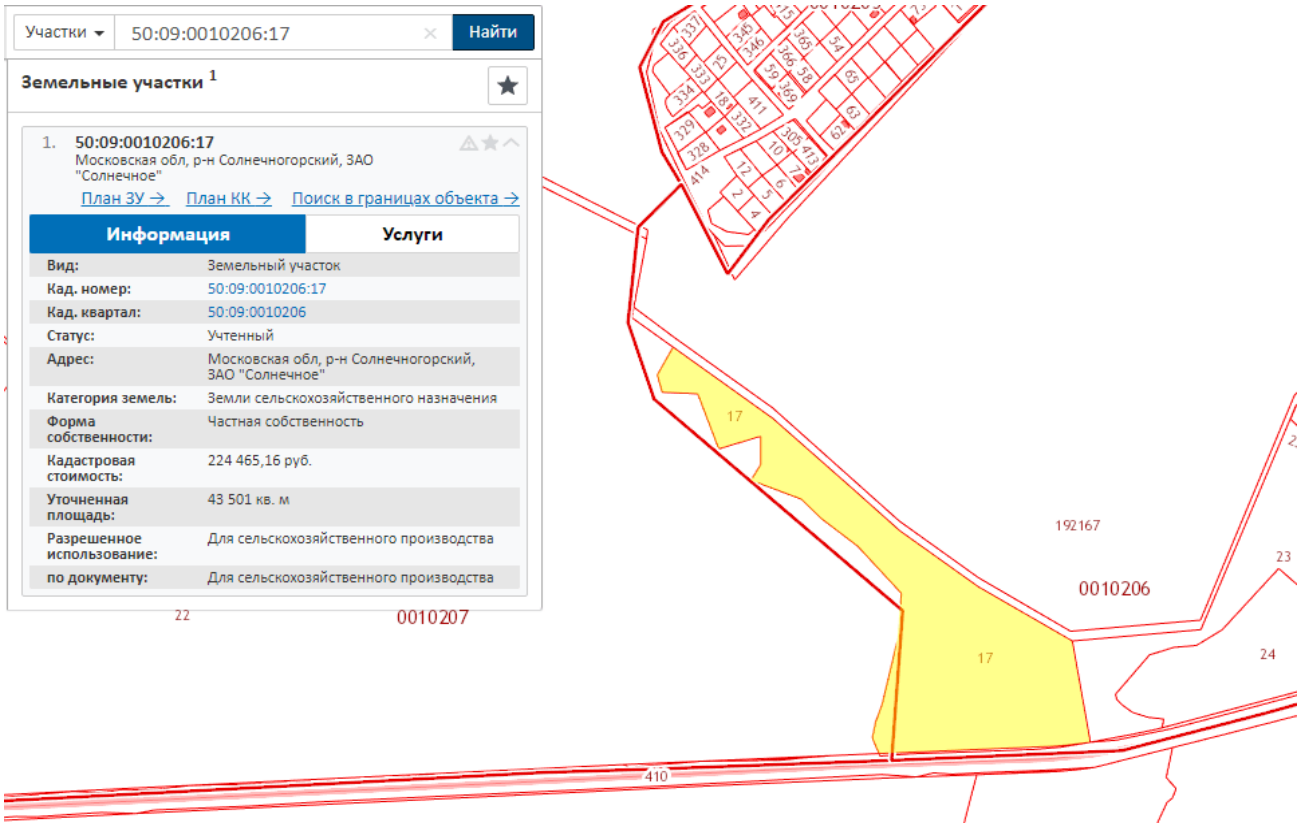
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



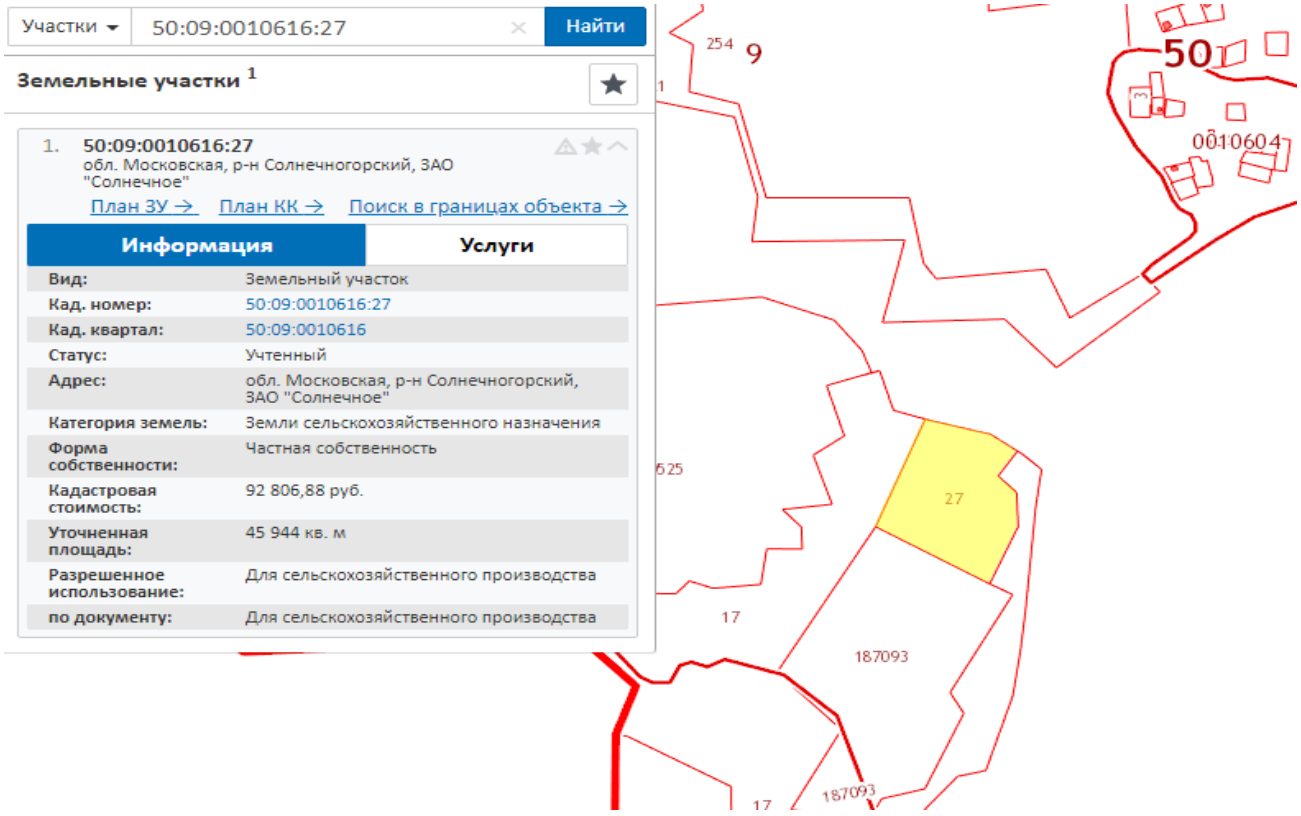
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



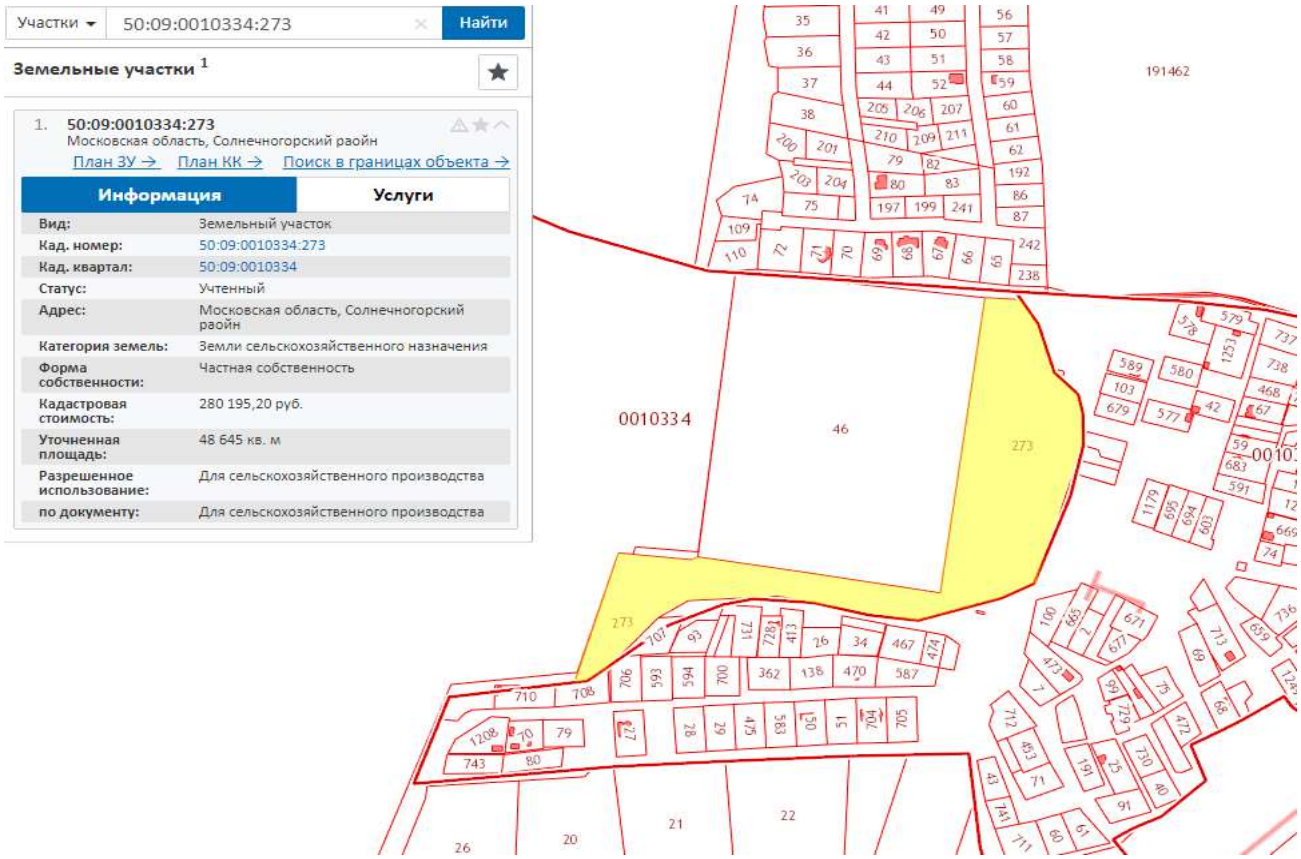
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



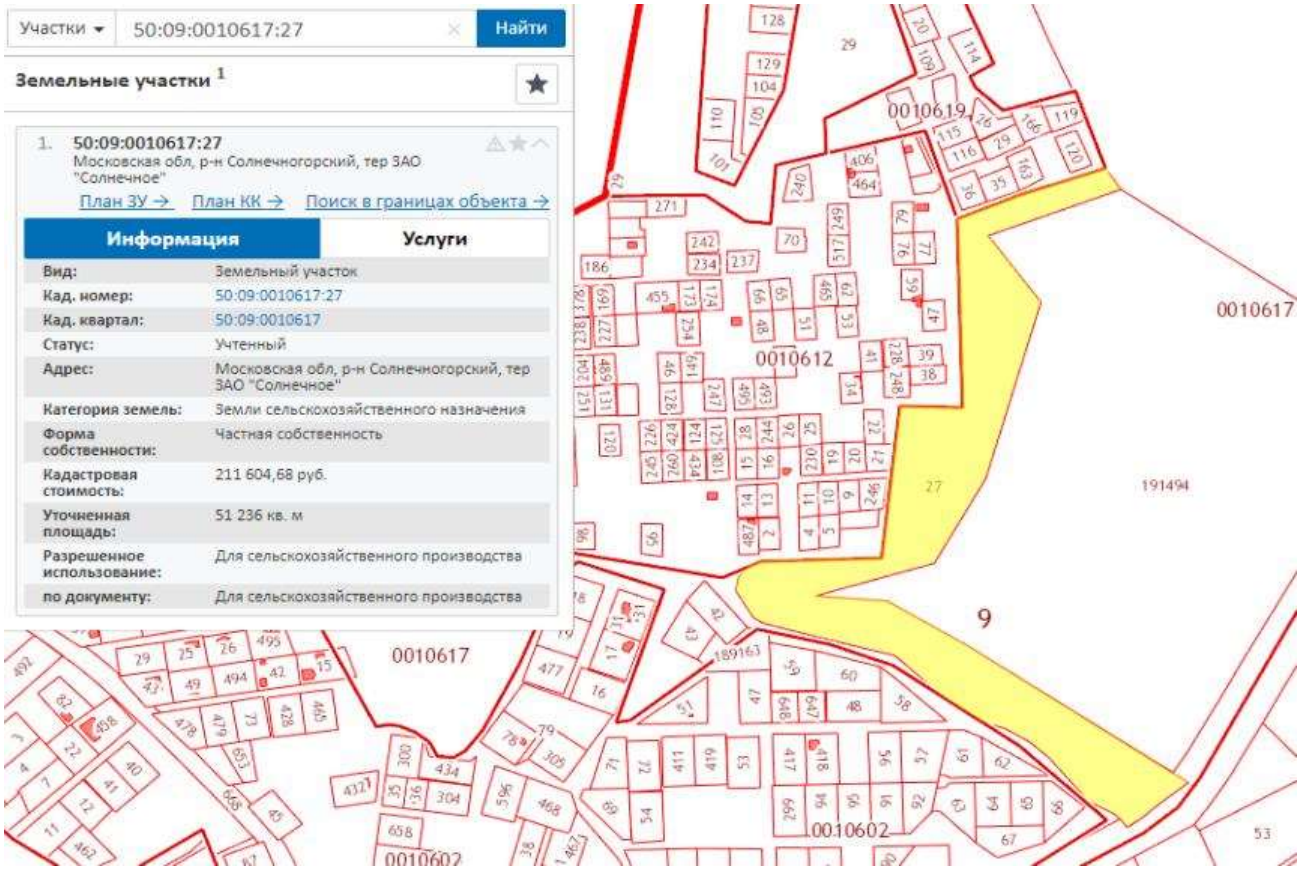
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



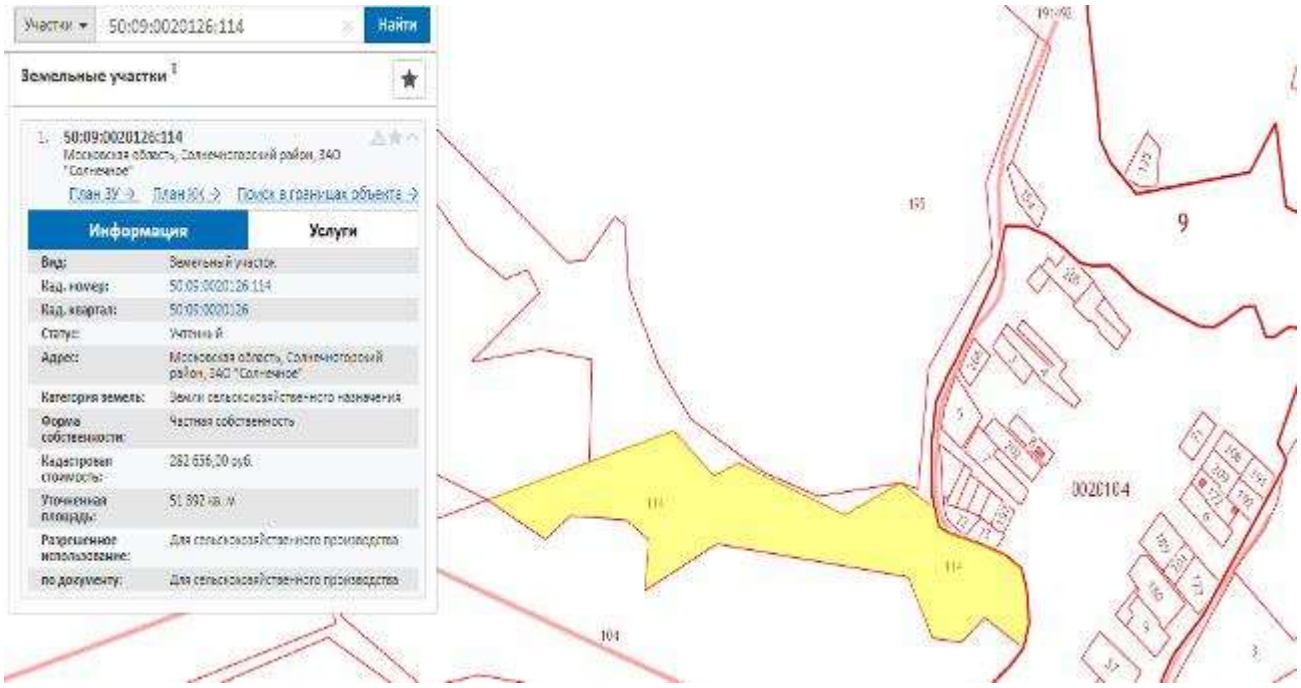
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



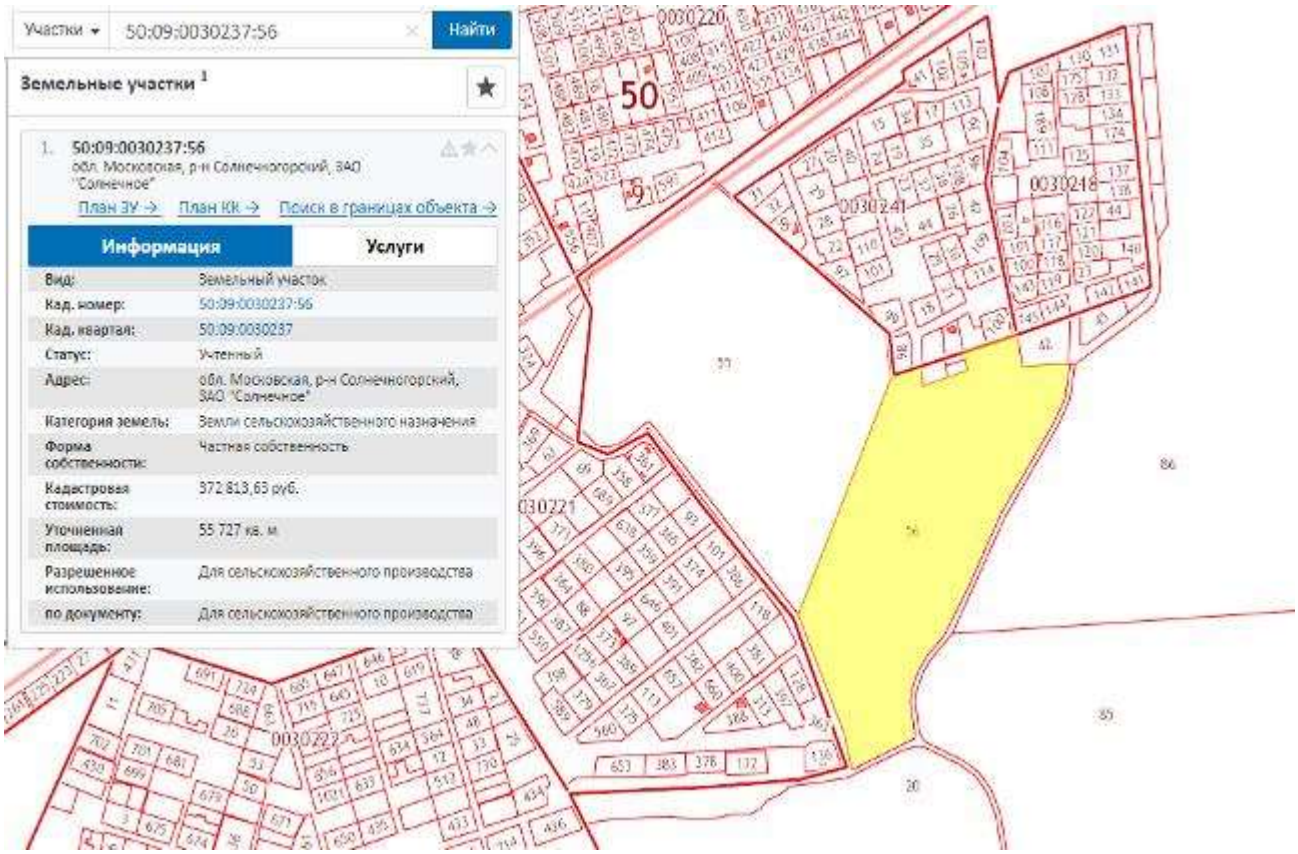
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



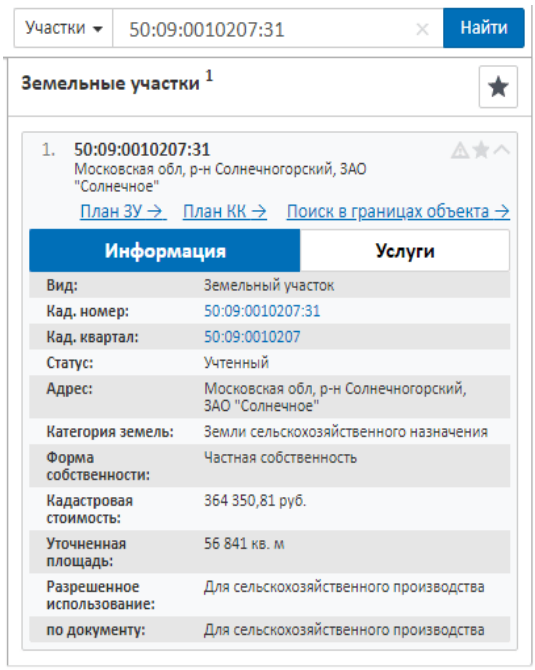
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

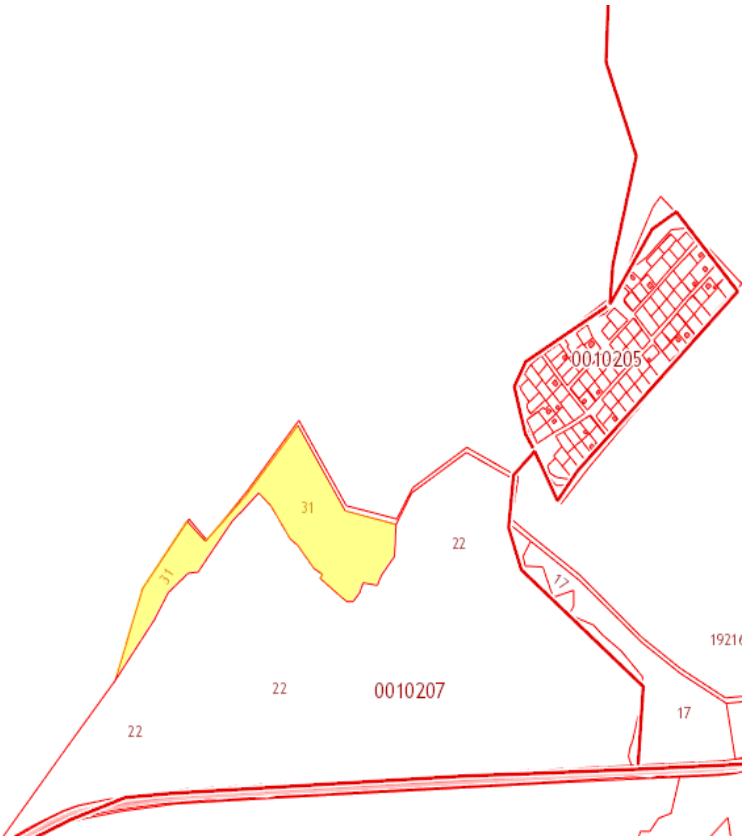
21. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:56, площадью 55 727 кв. м:



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

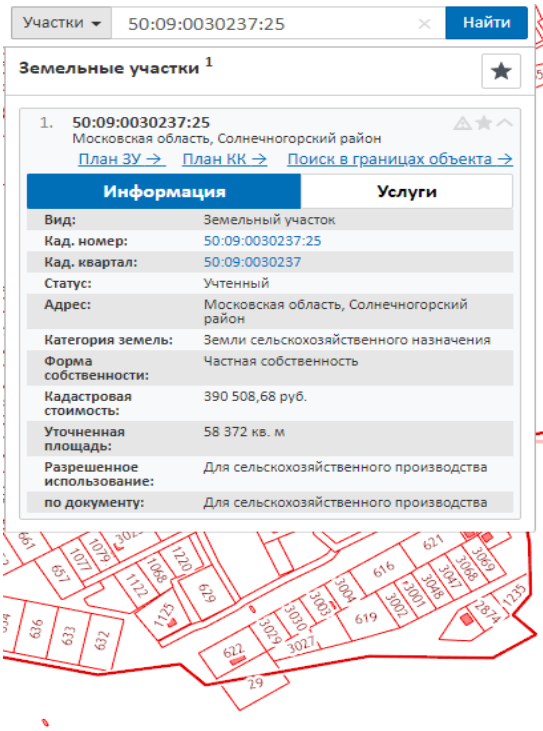
22. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:31, площадью 56 841 кв. м:

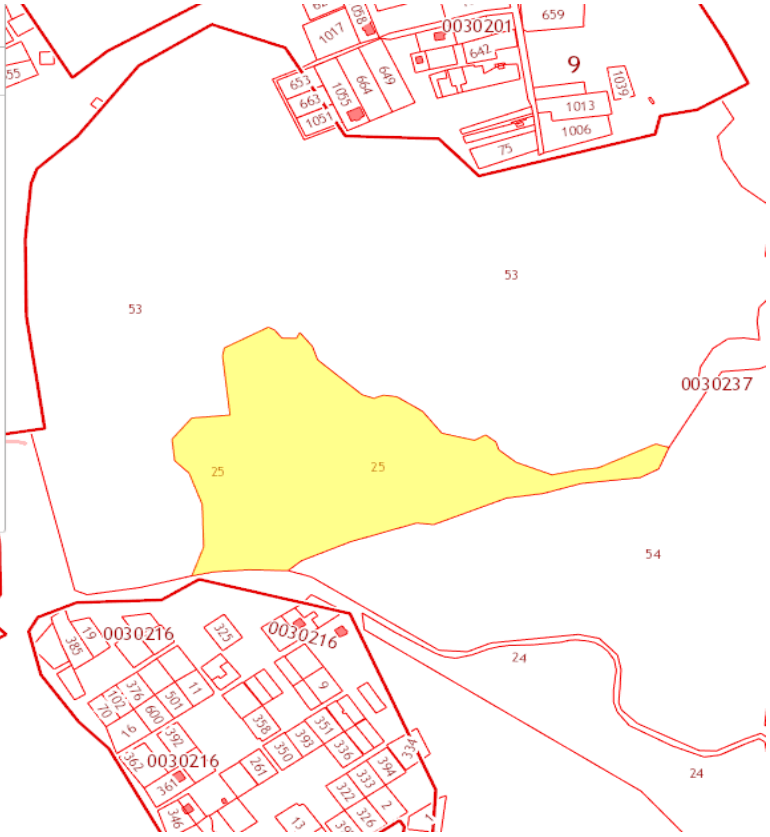




Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

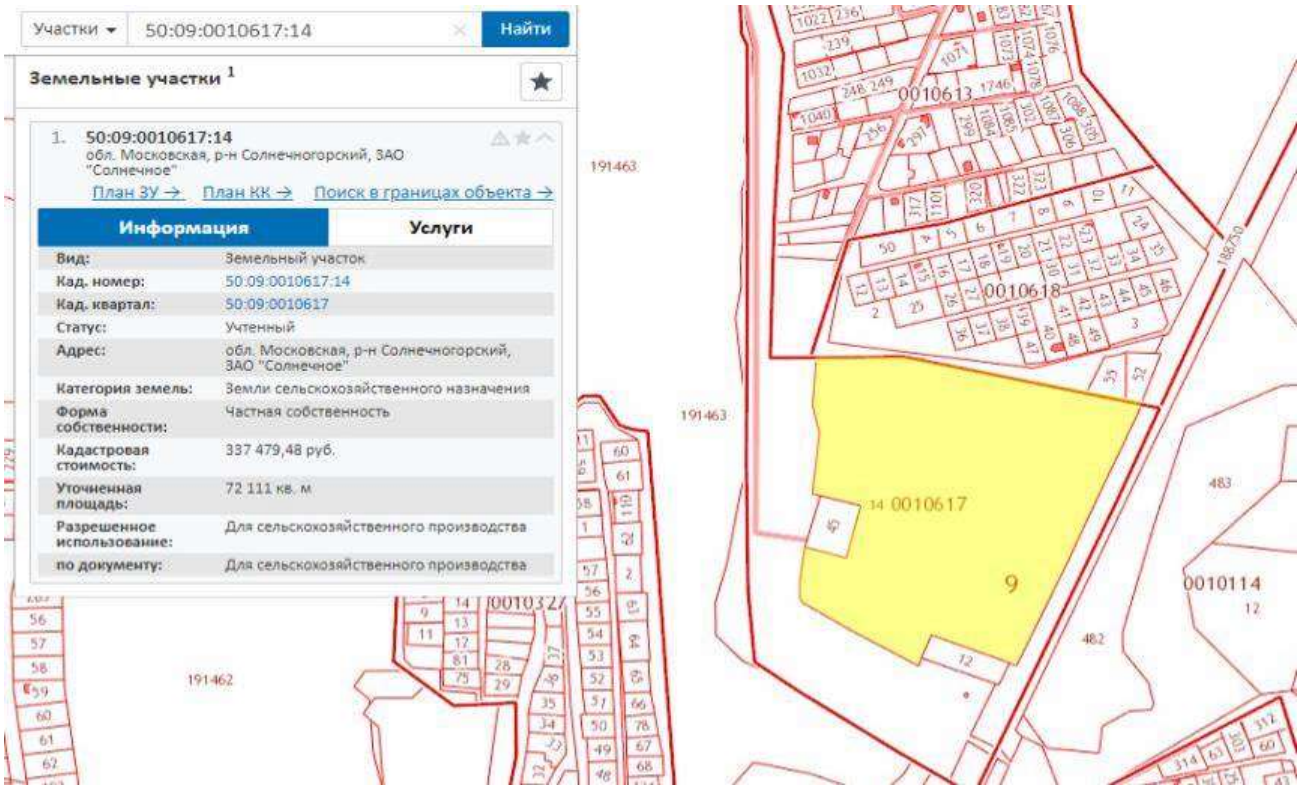
23. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:25, площадью 58 372 кв. м:





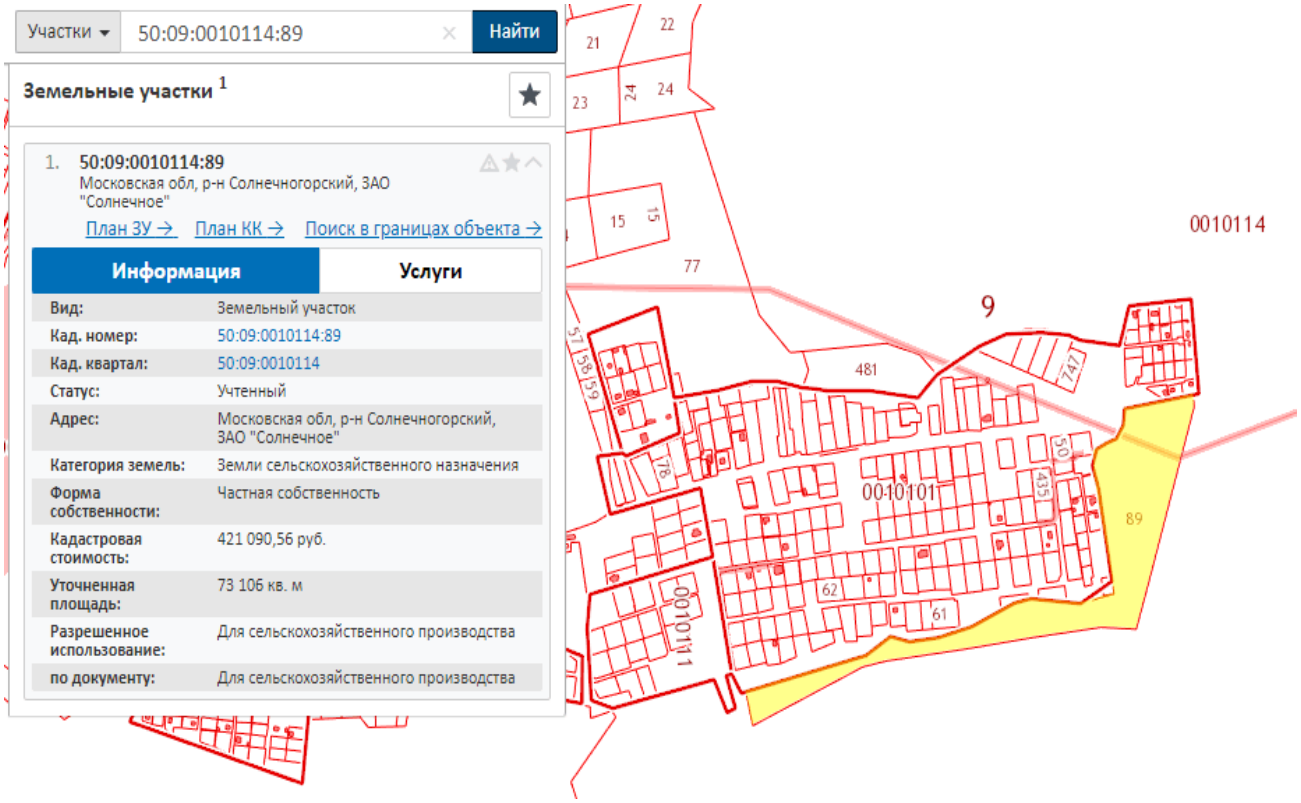
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



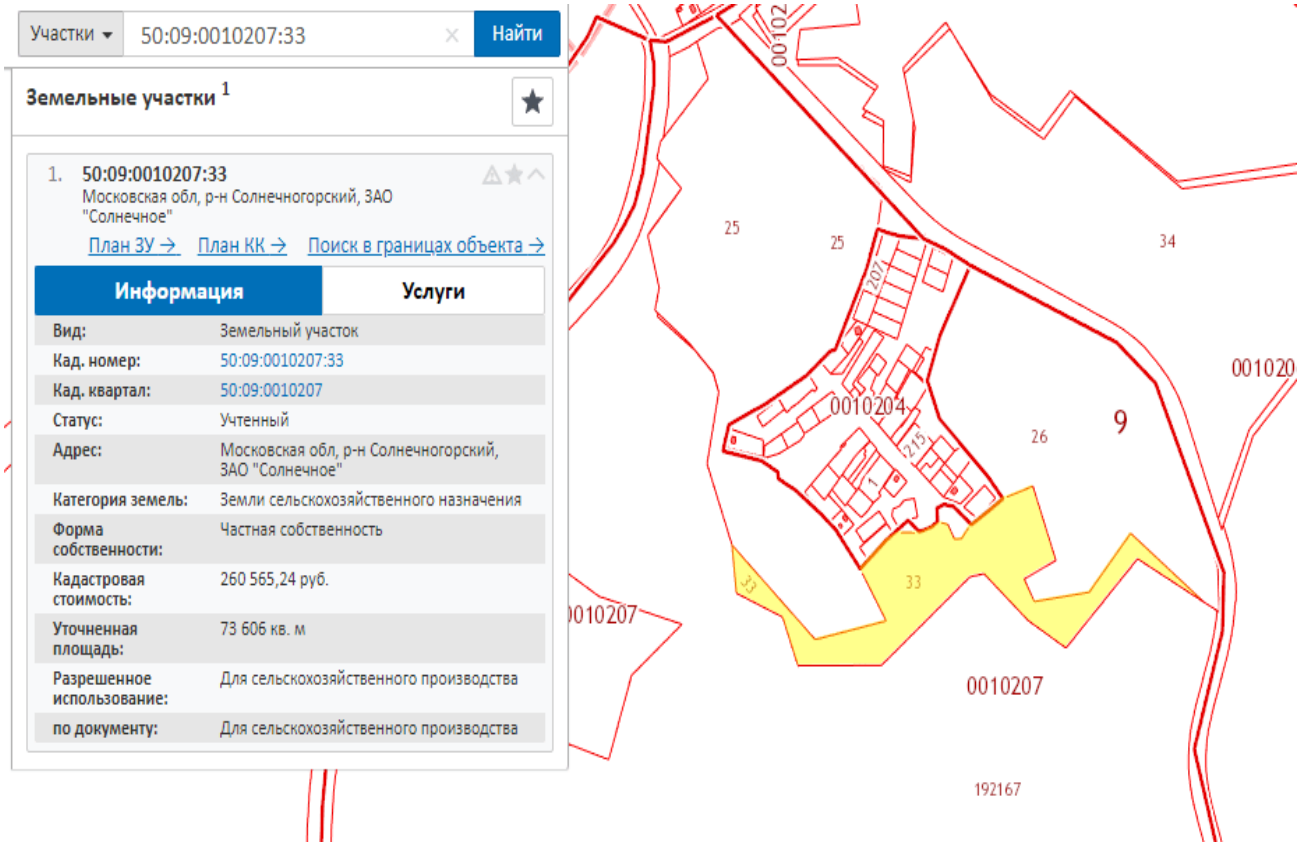
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



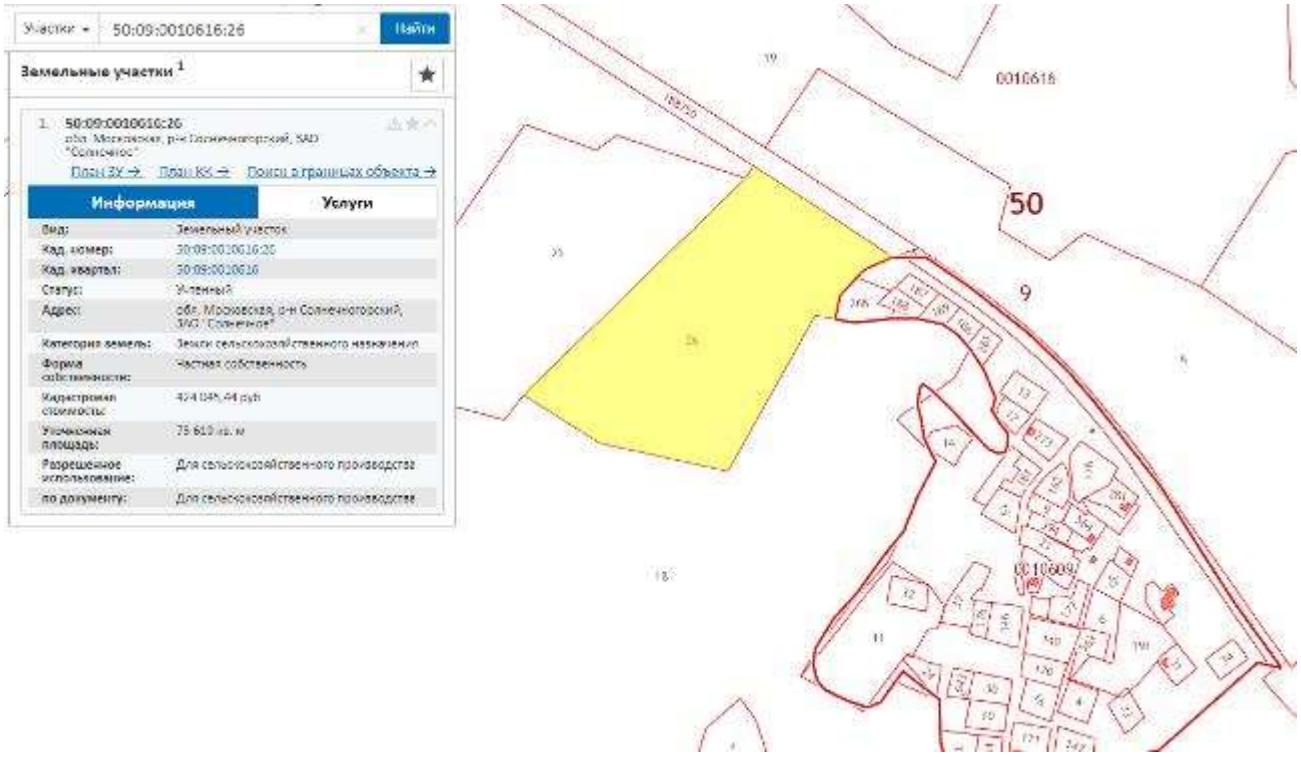
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



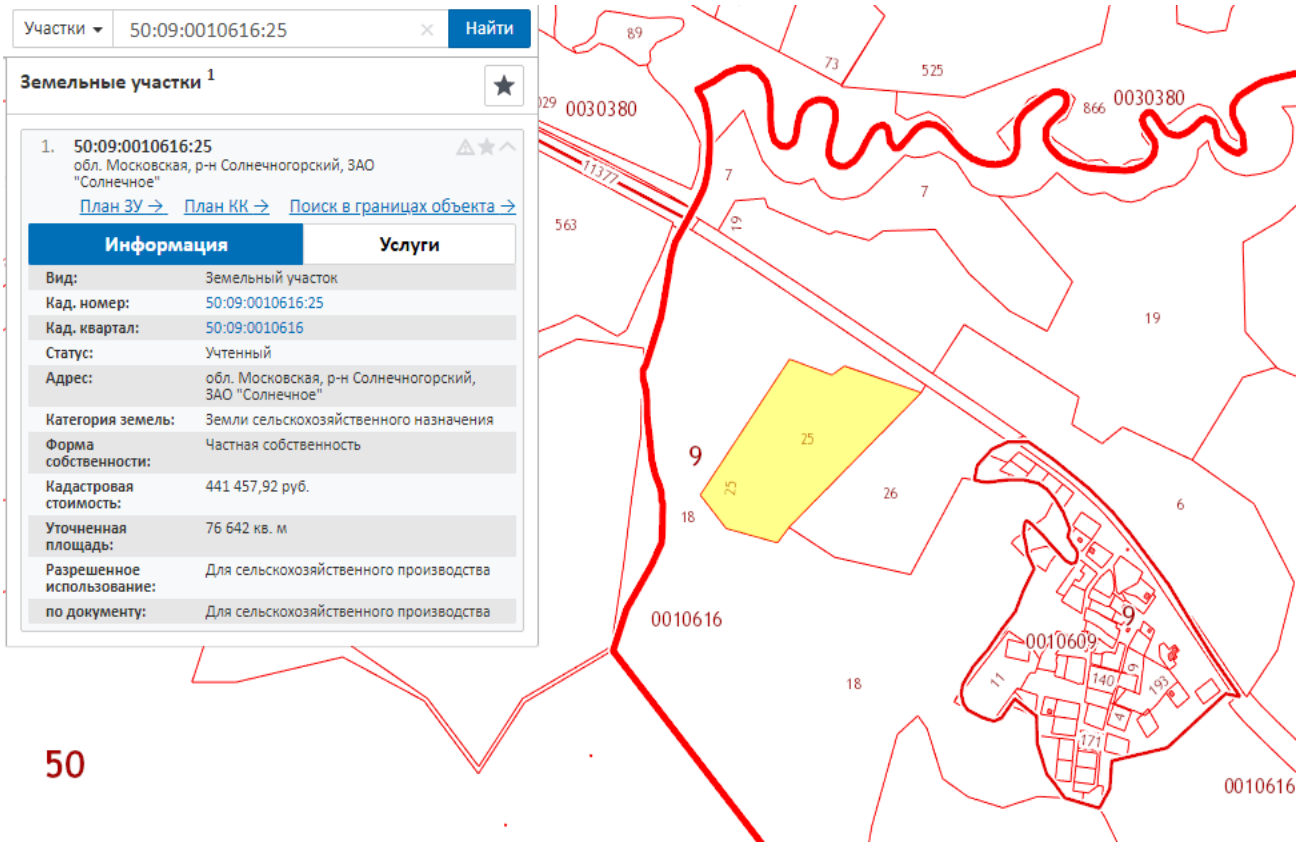
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



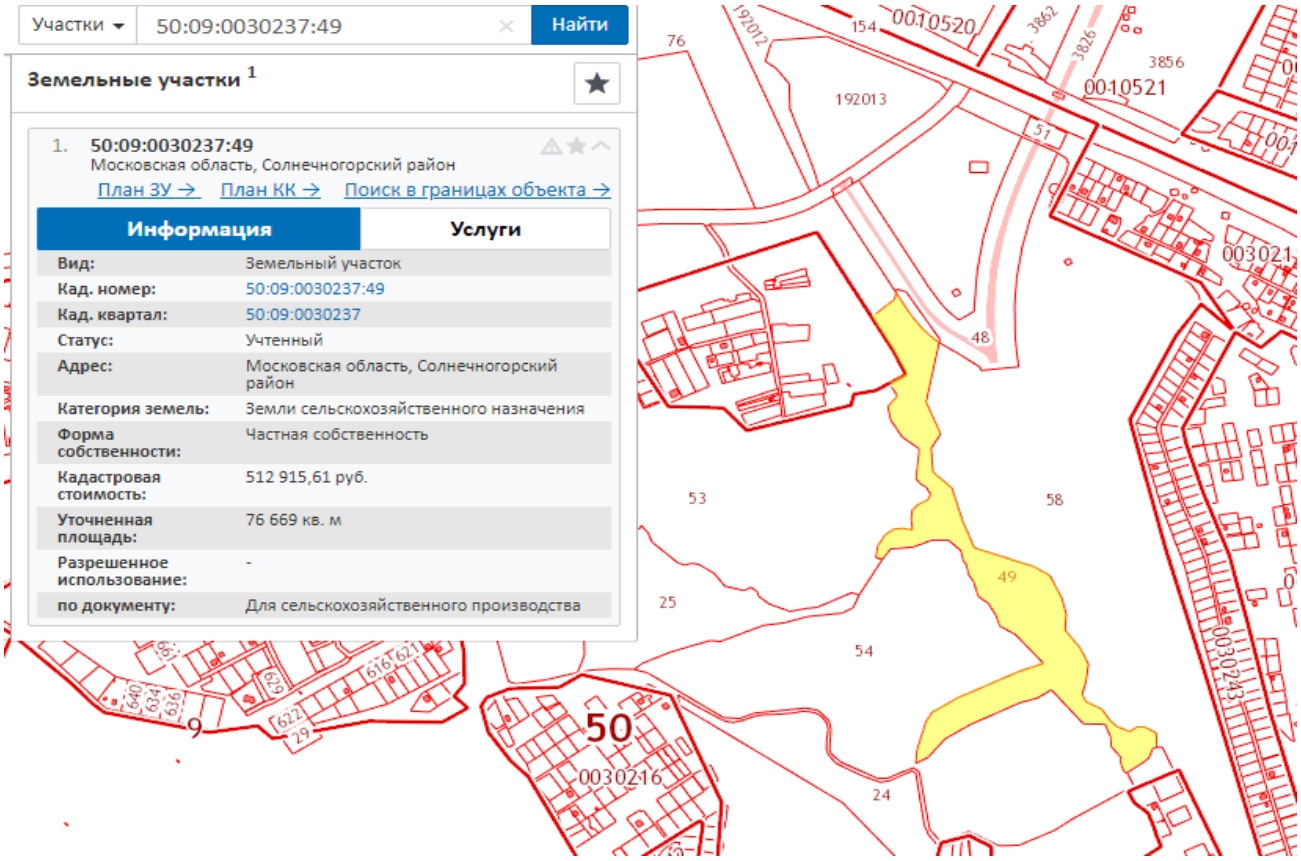
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



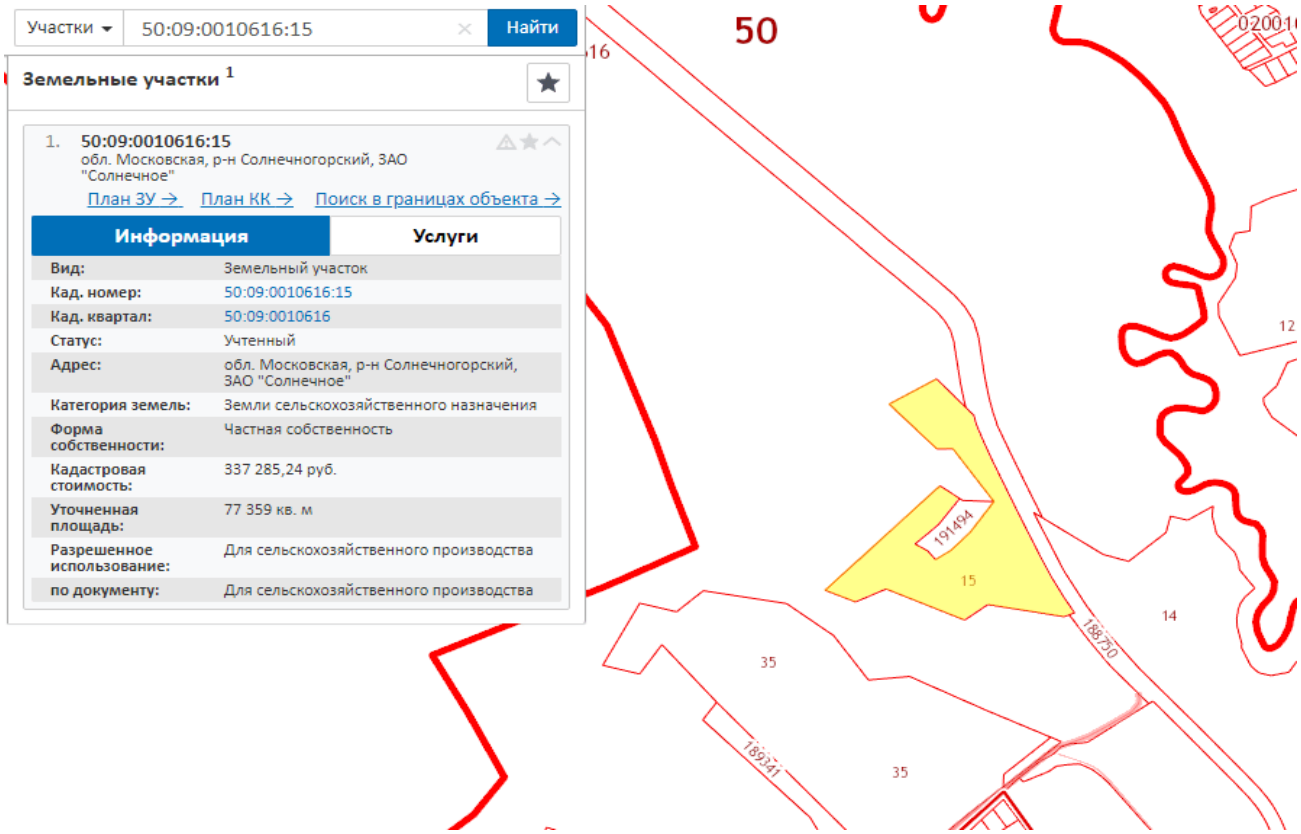
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



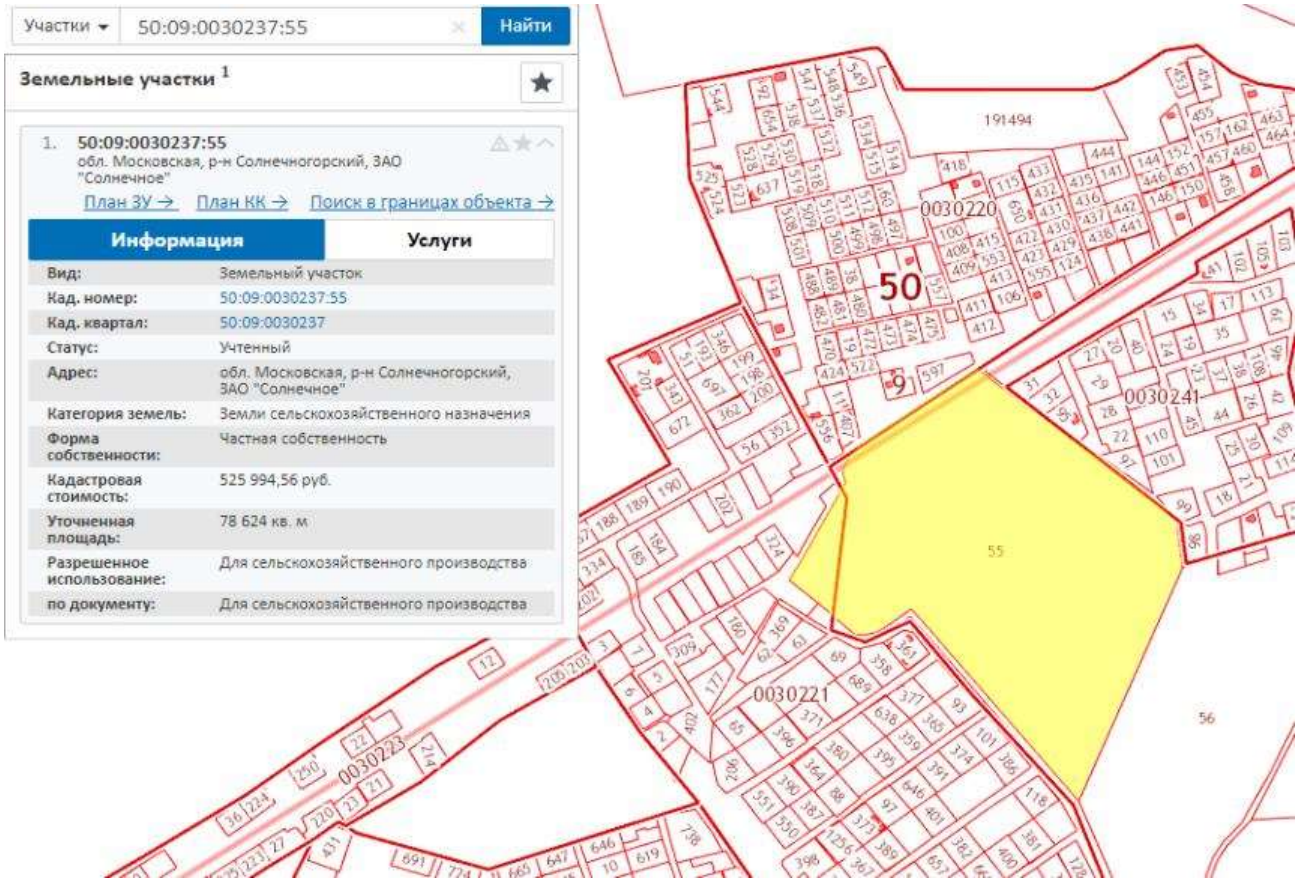
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



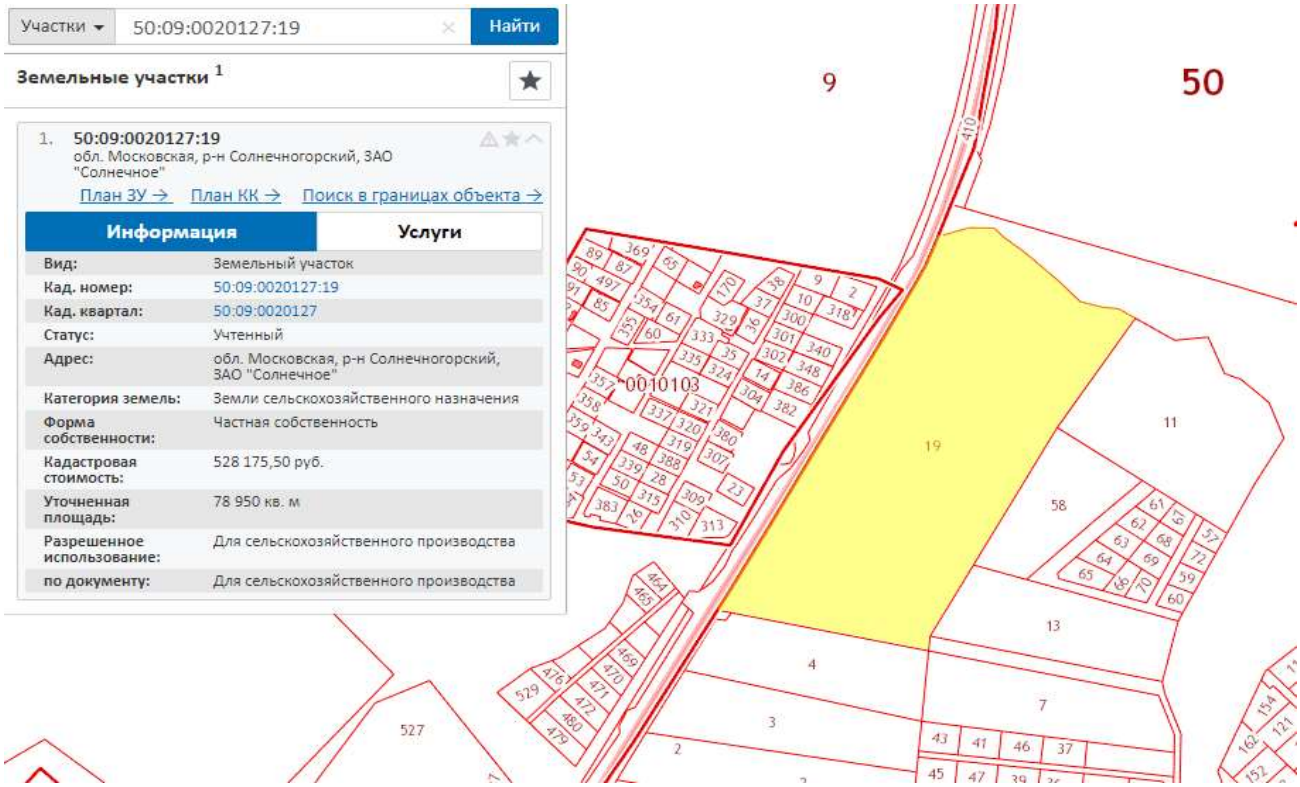
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



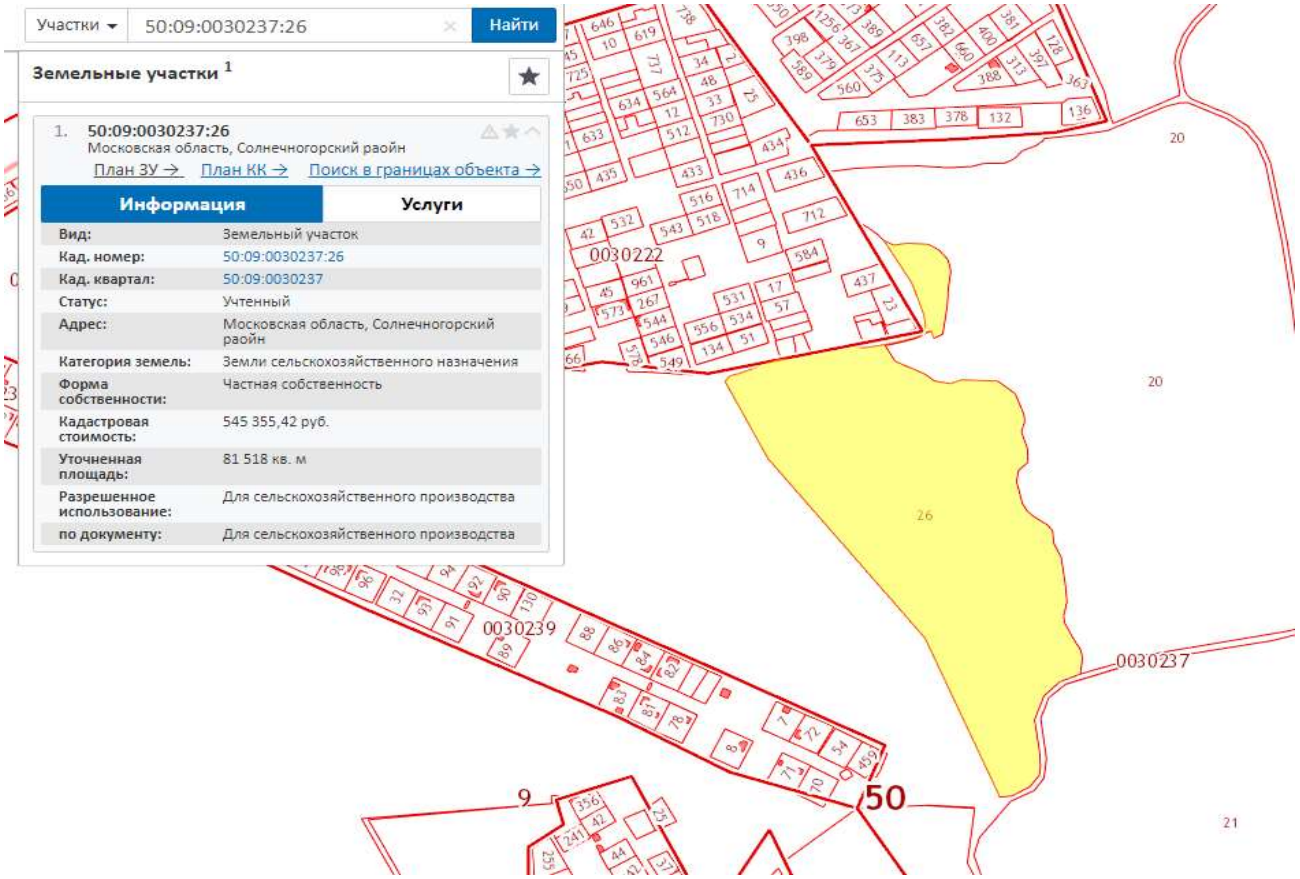
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



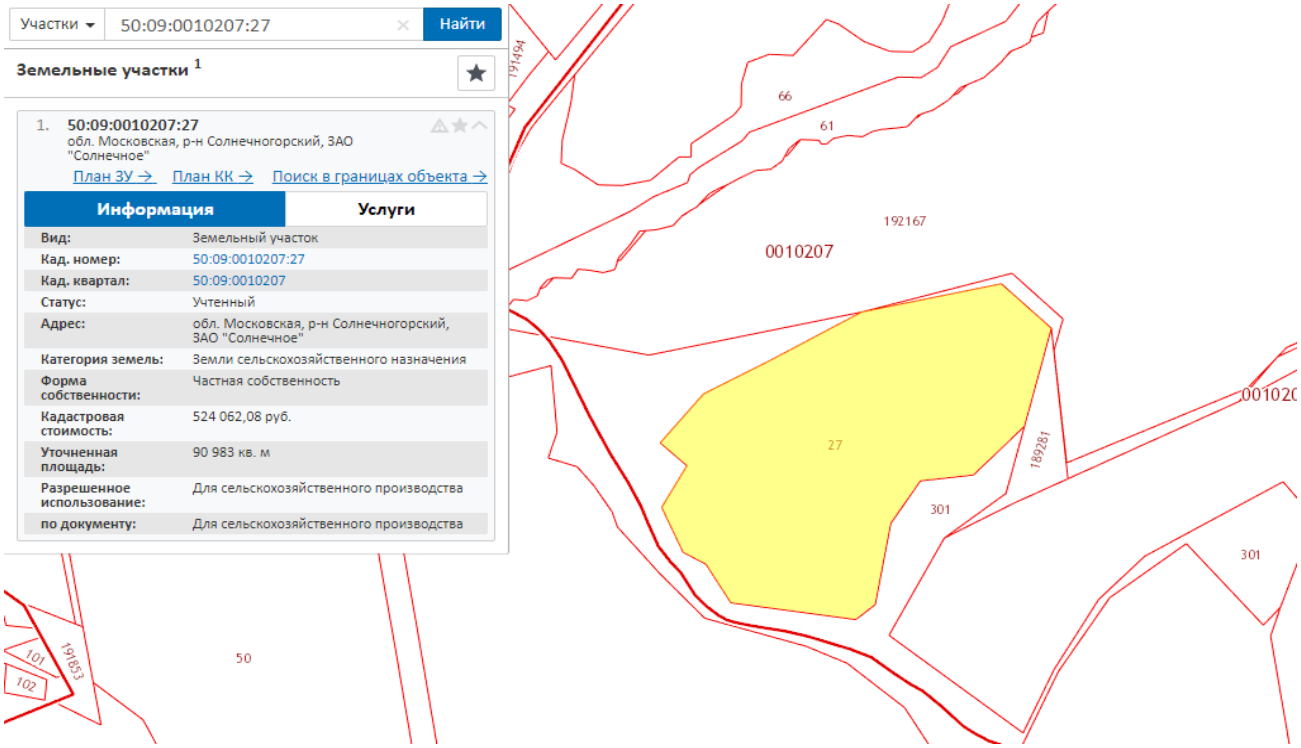
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



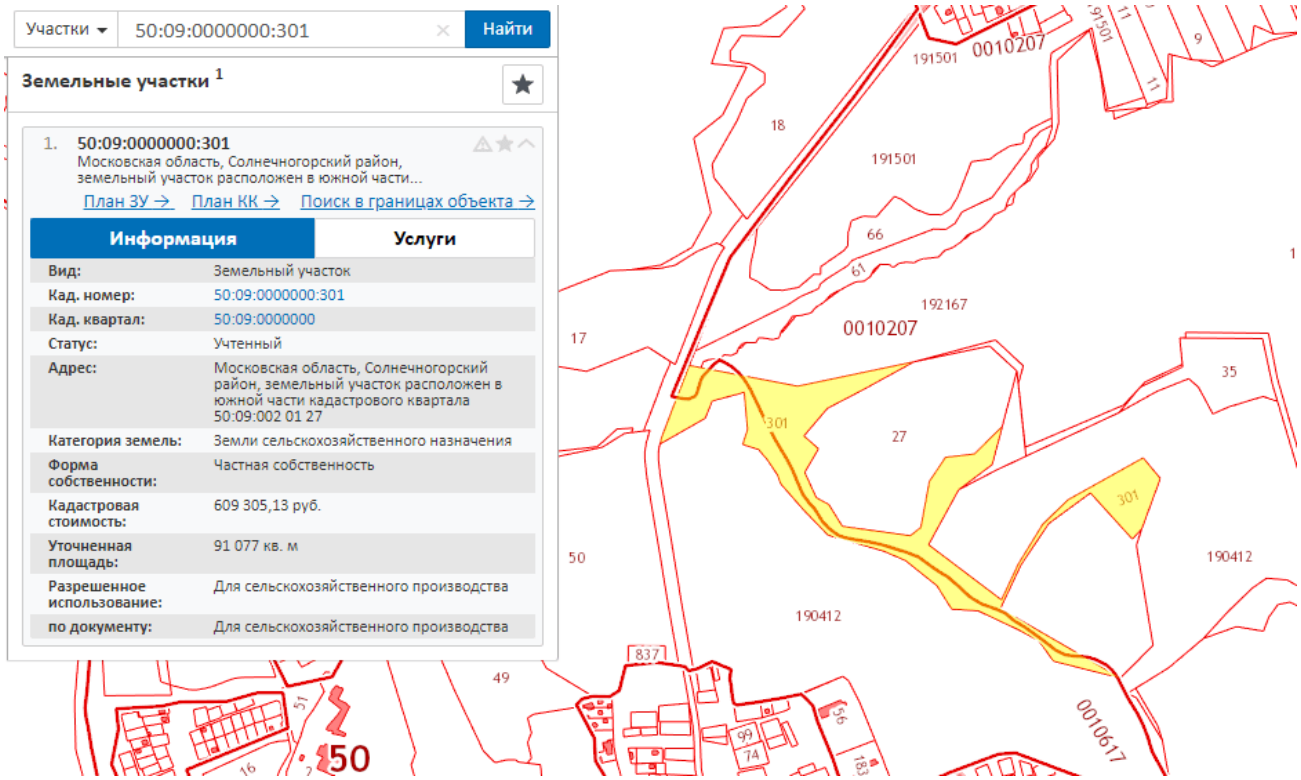
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



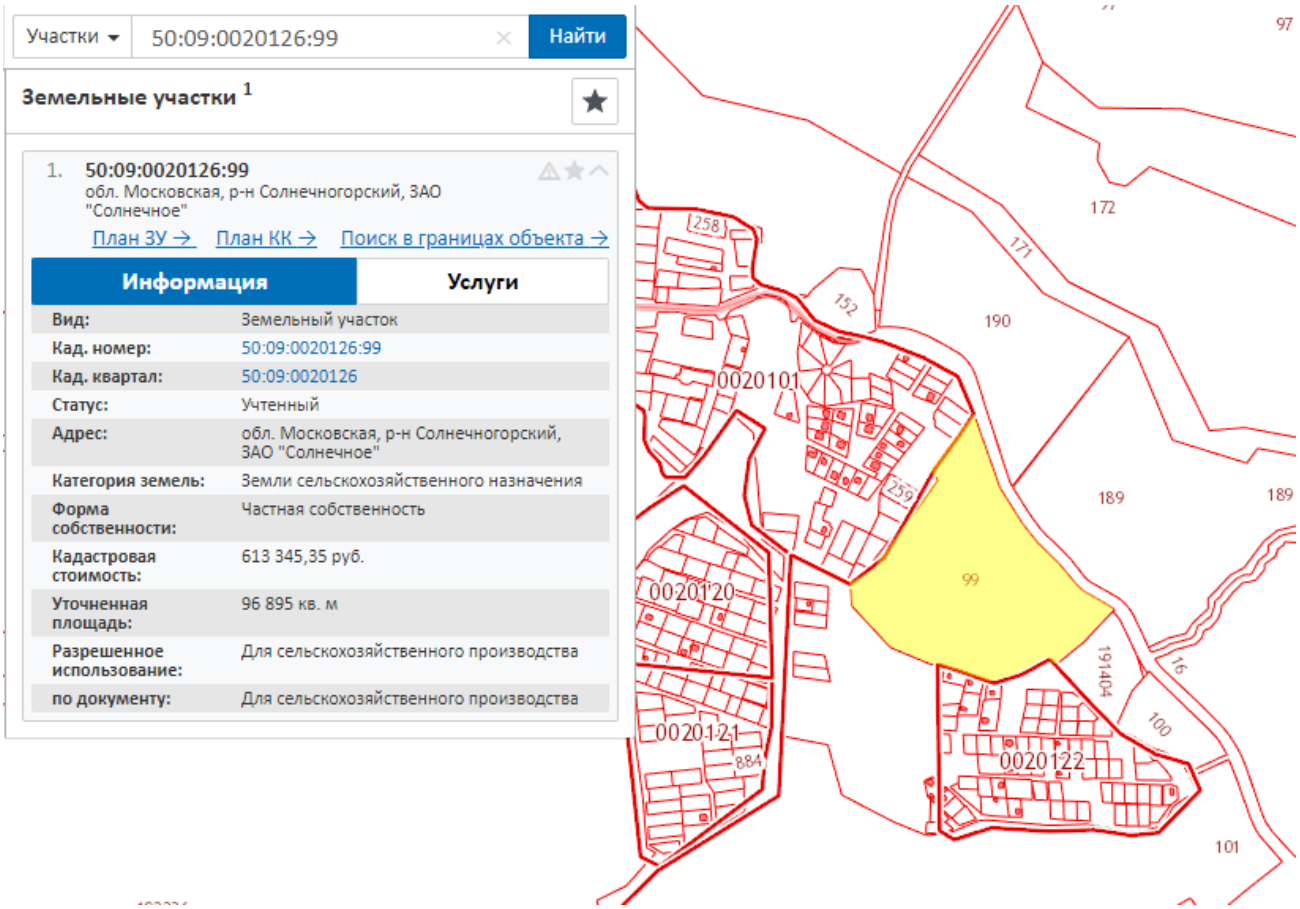
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



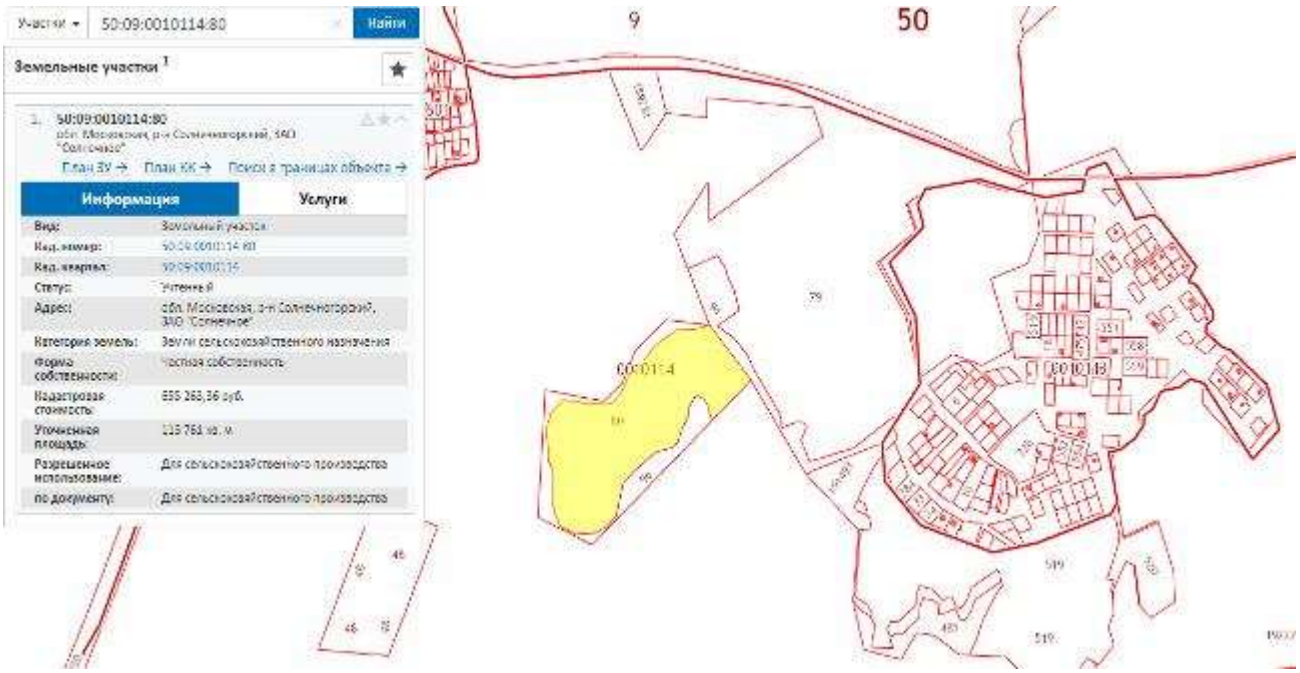
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



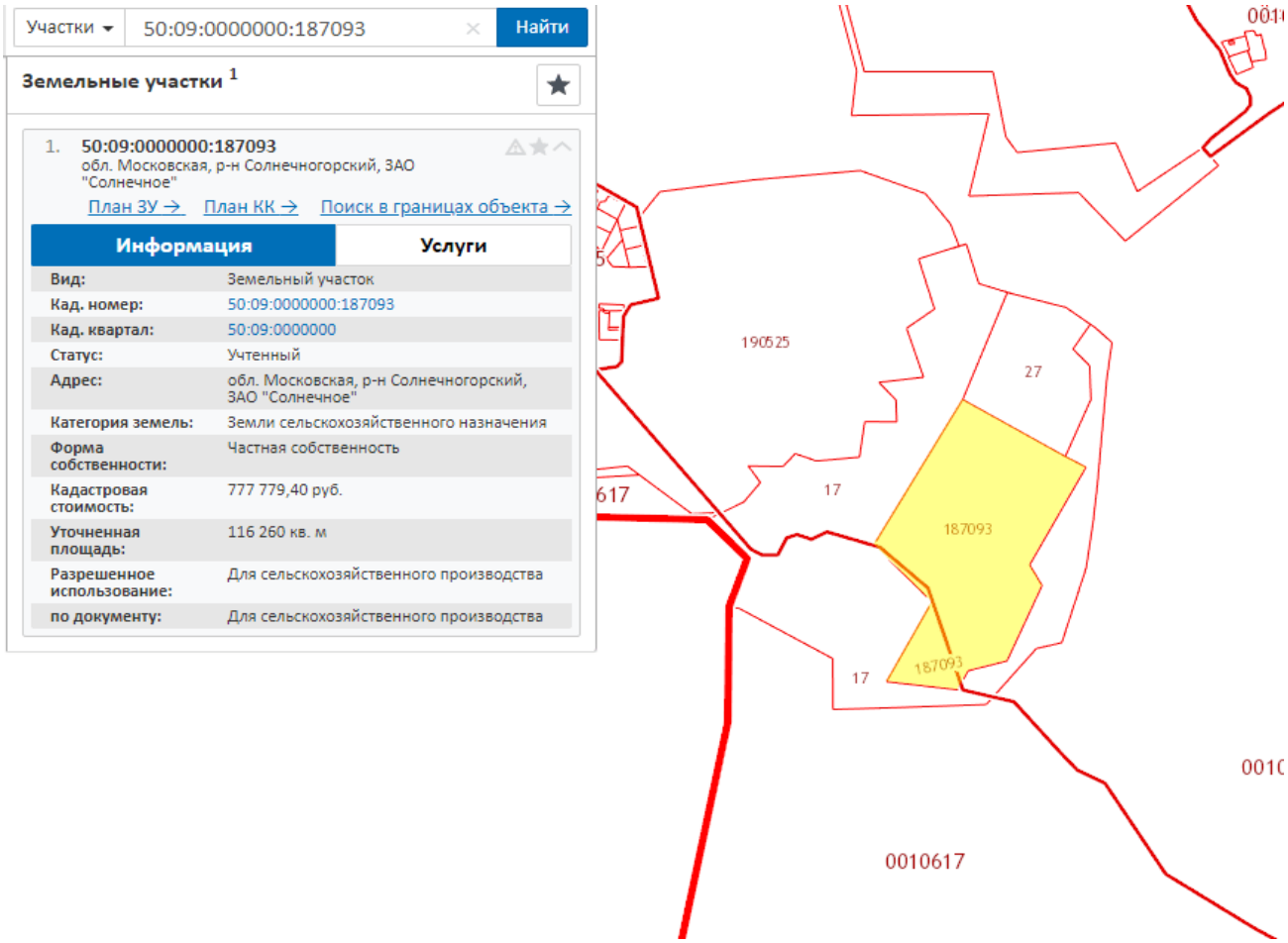
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



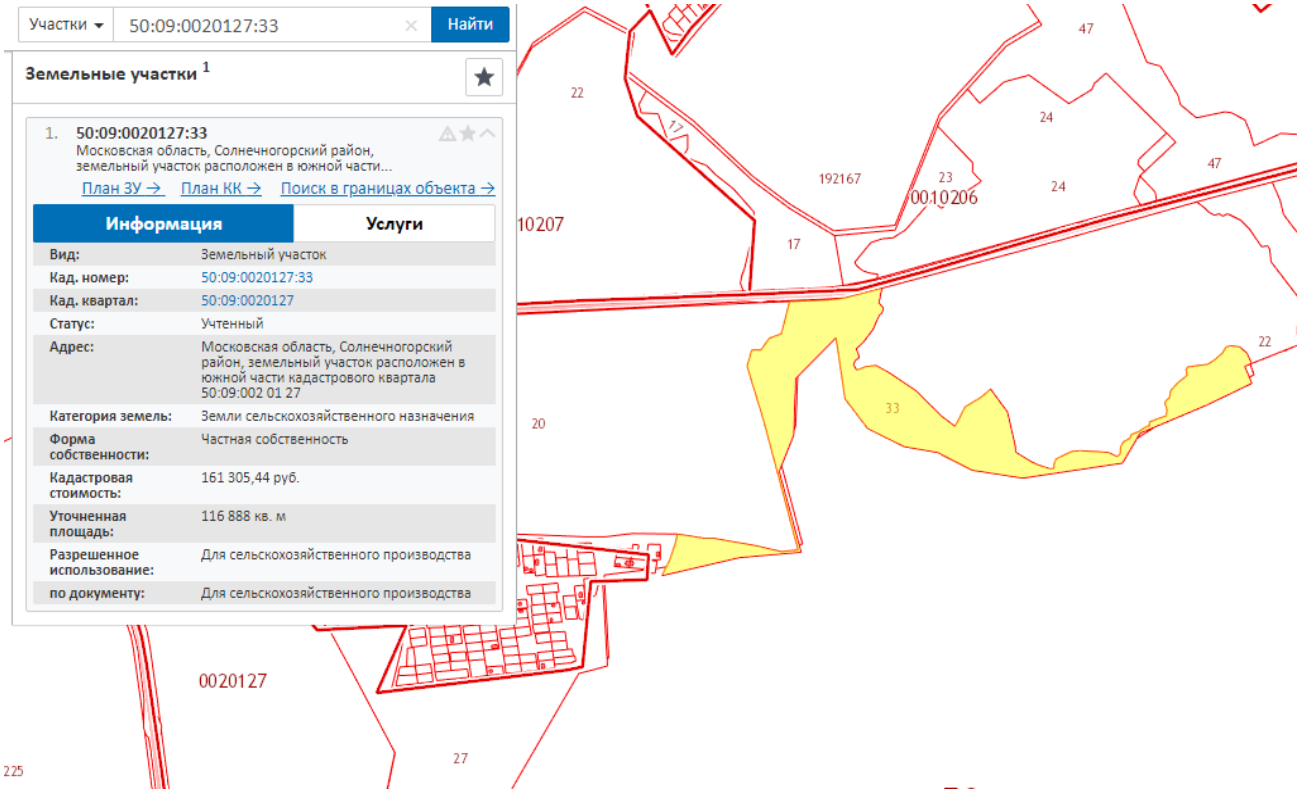
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



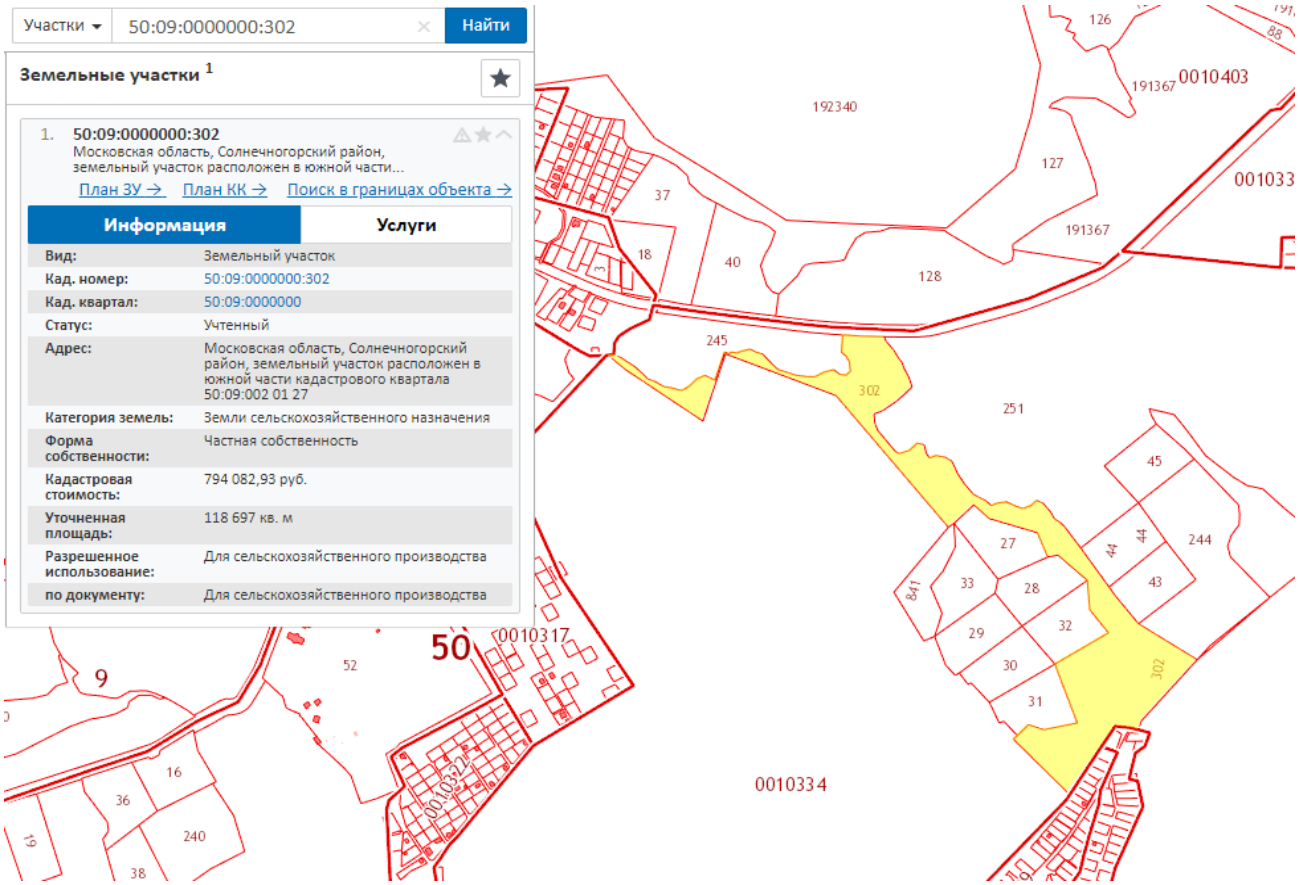
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



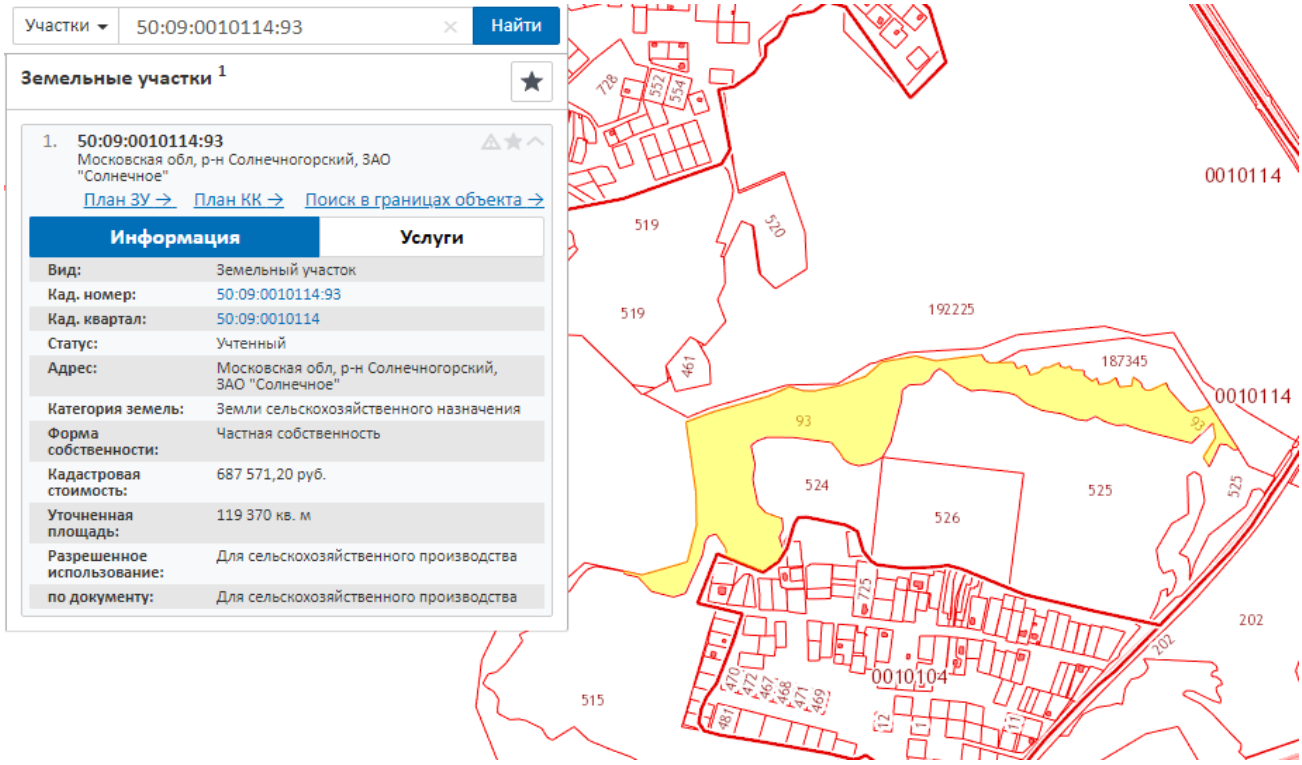
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



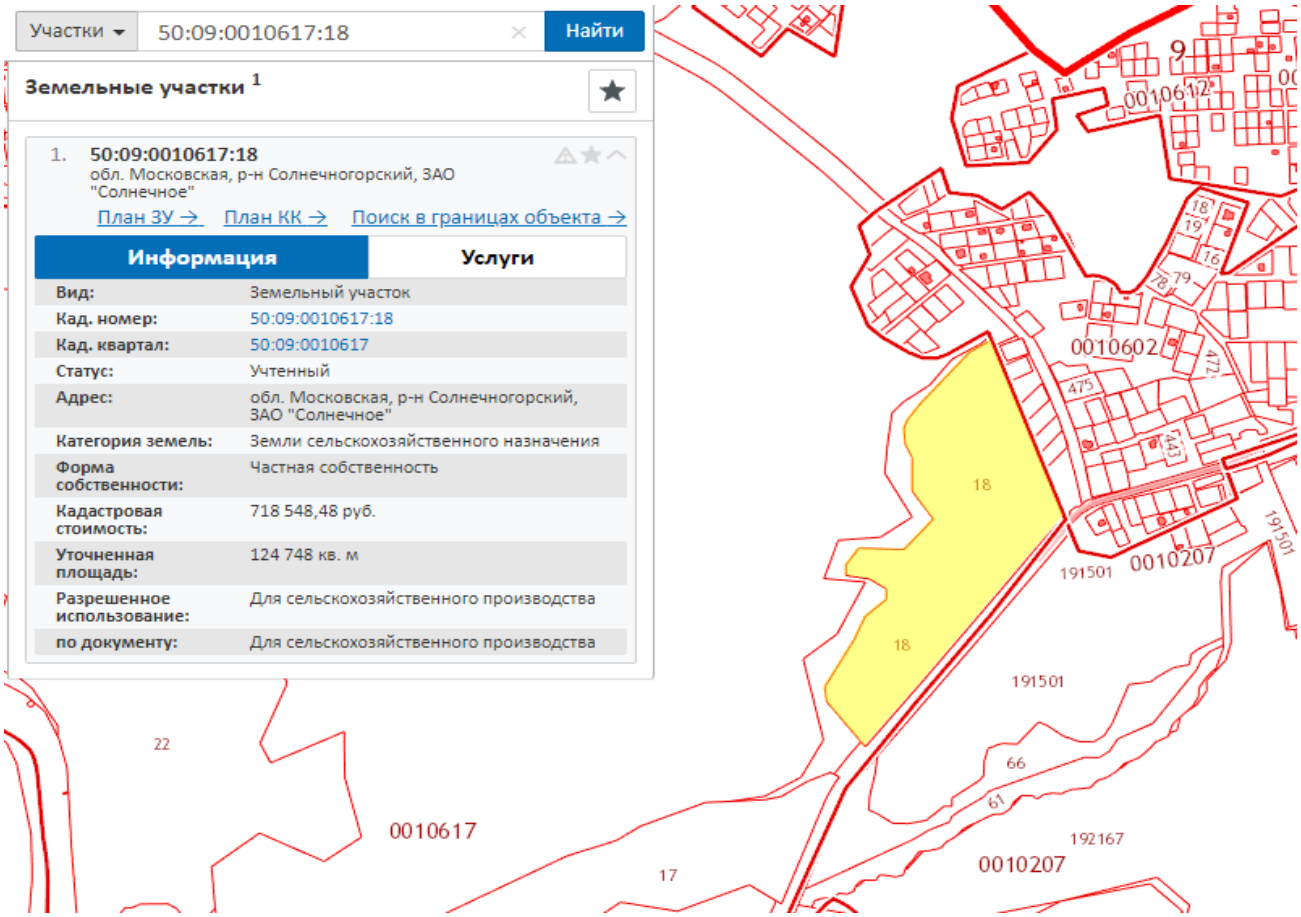
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



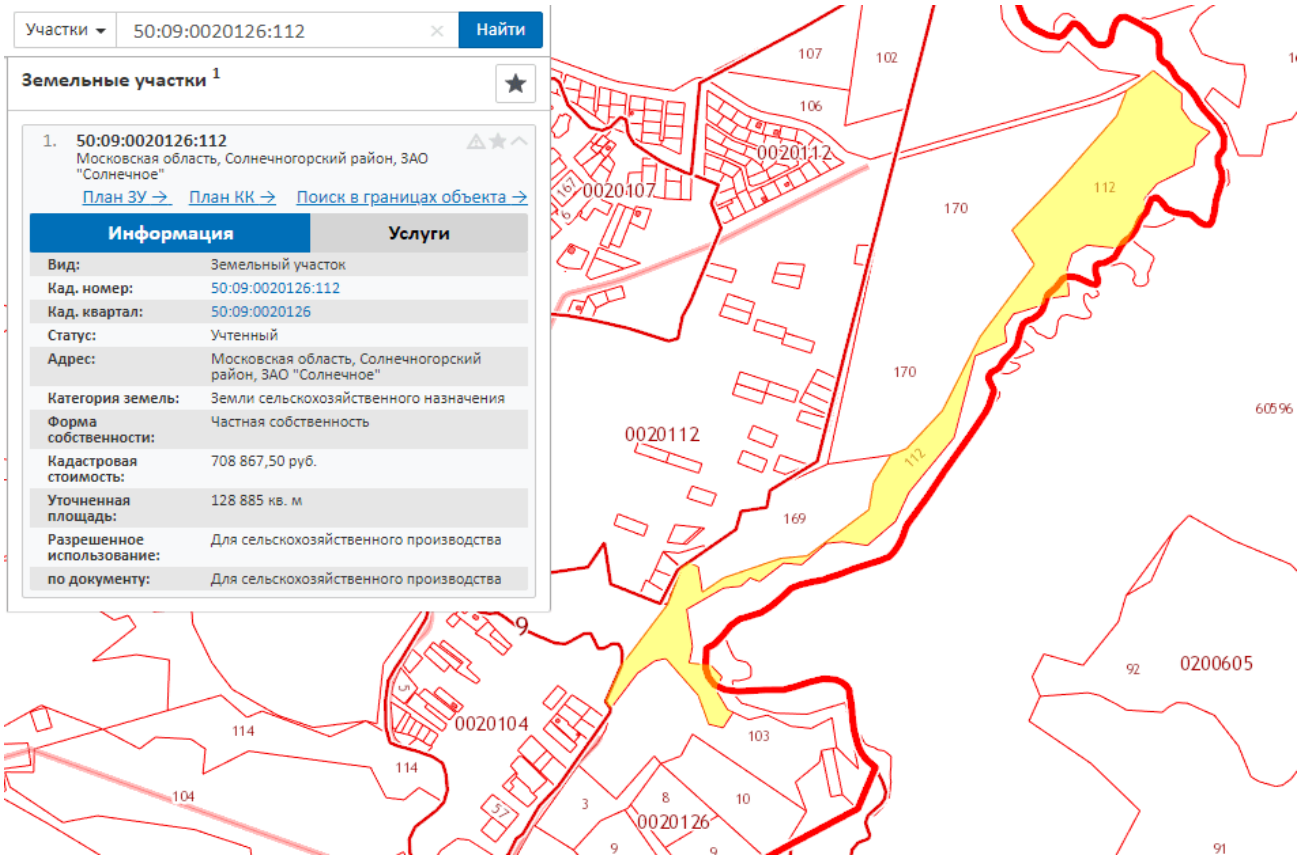
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



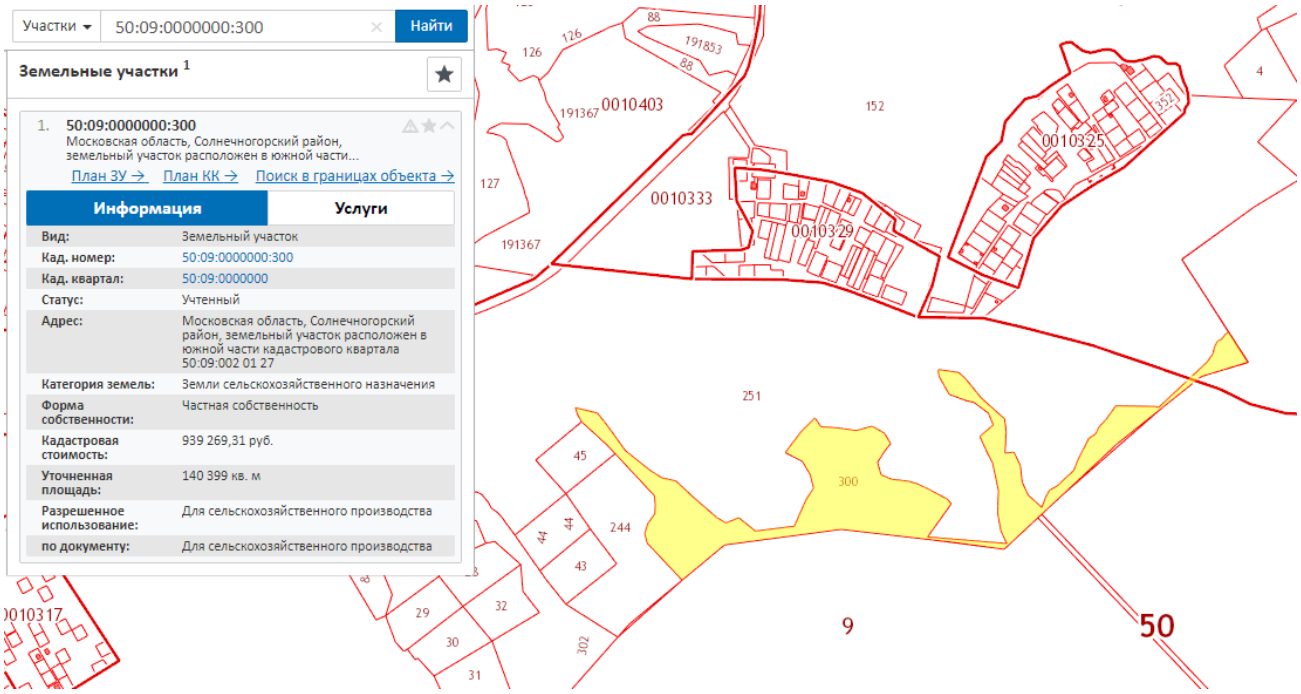
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



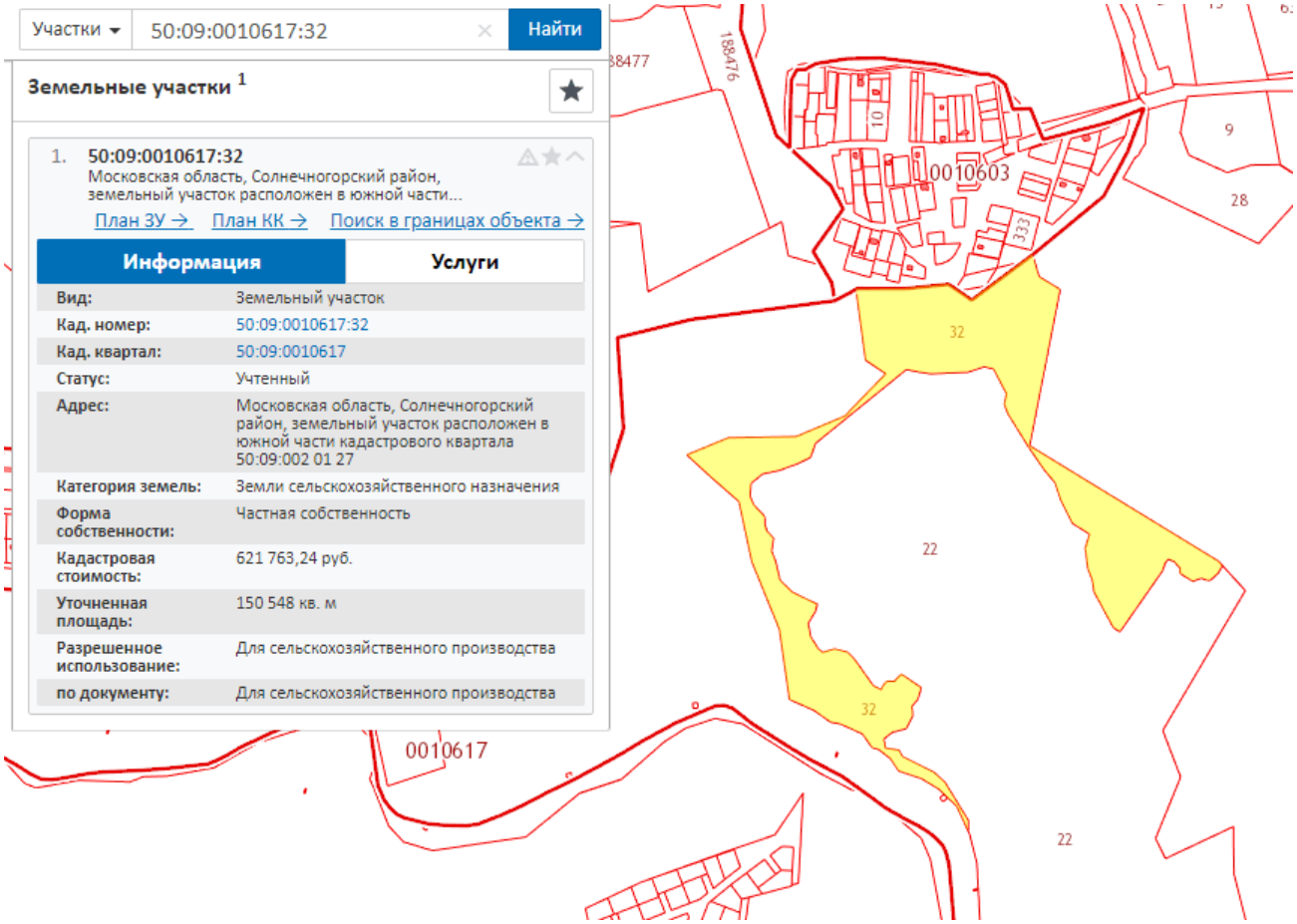
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



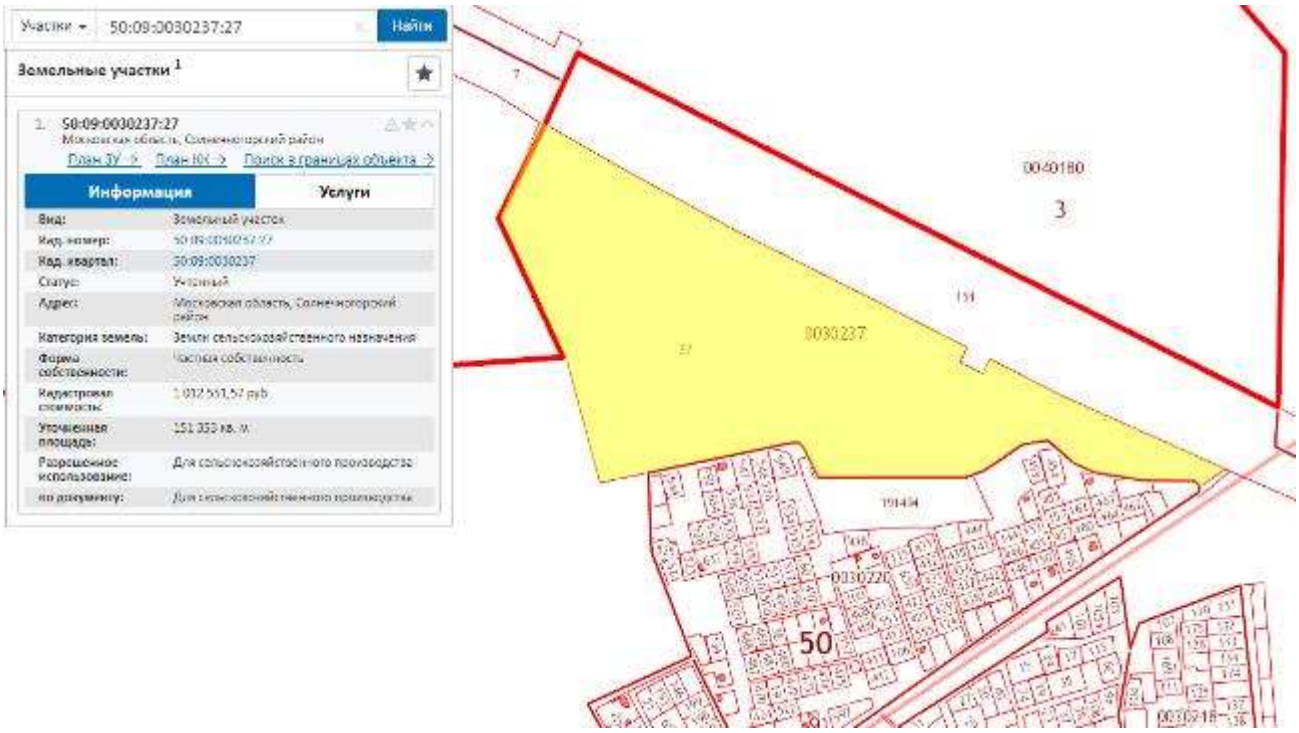
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



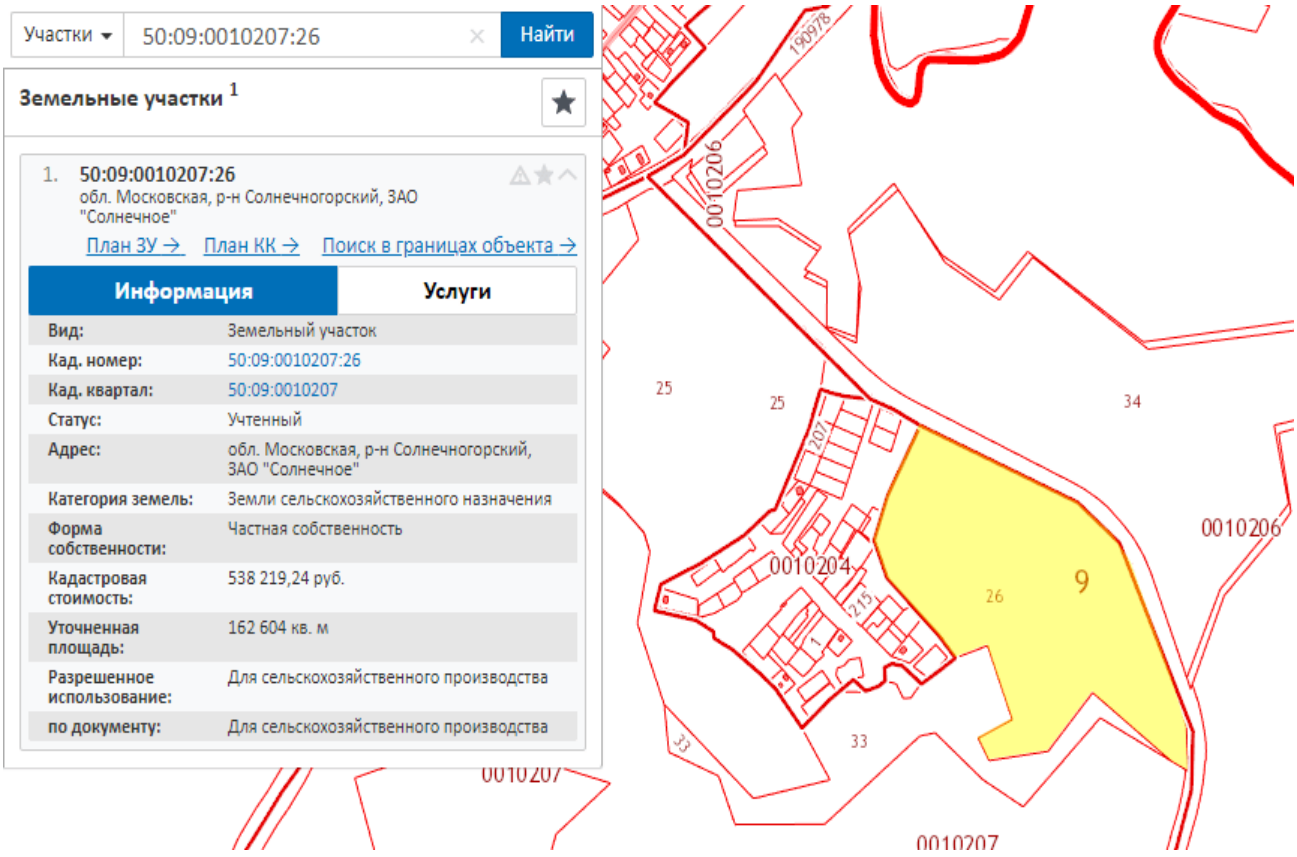
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



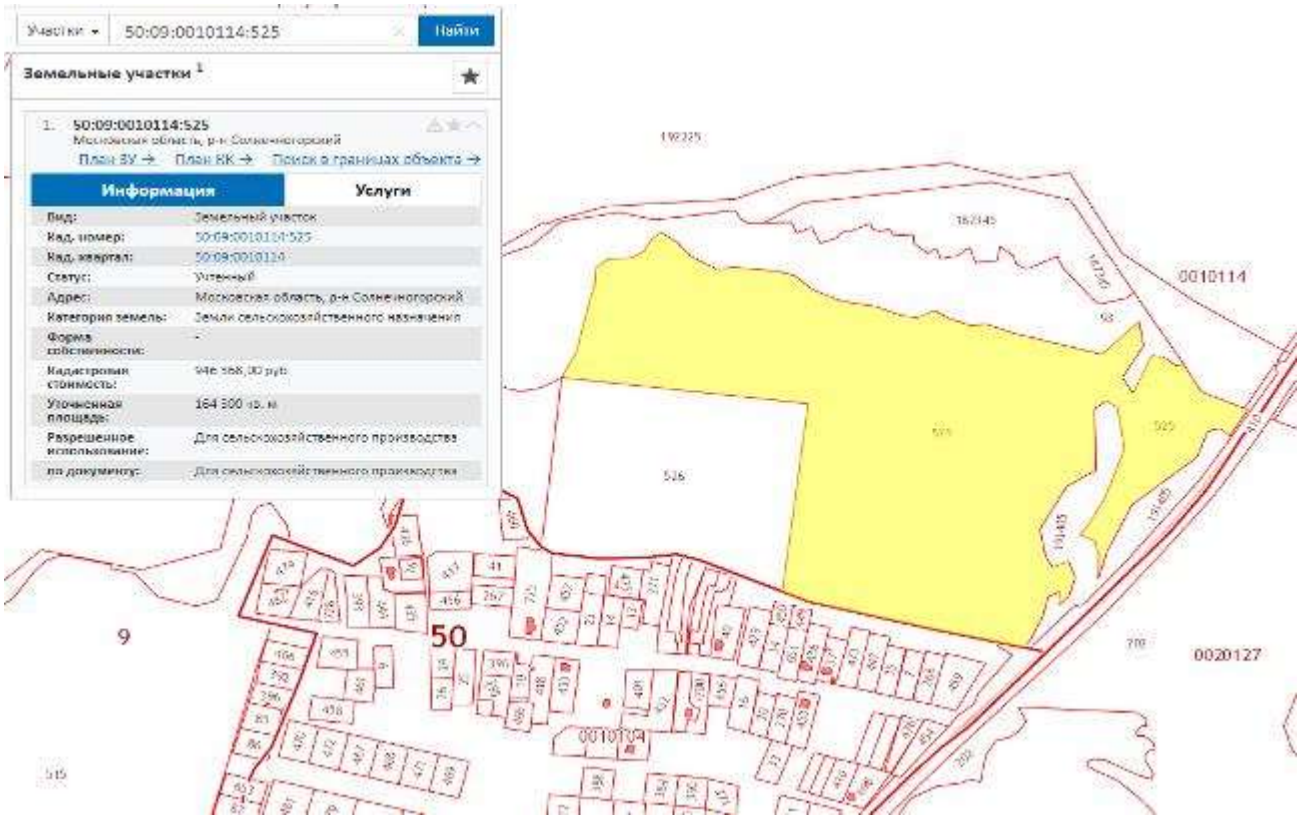
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



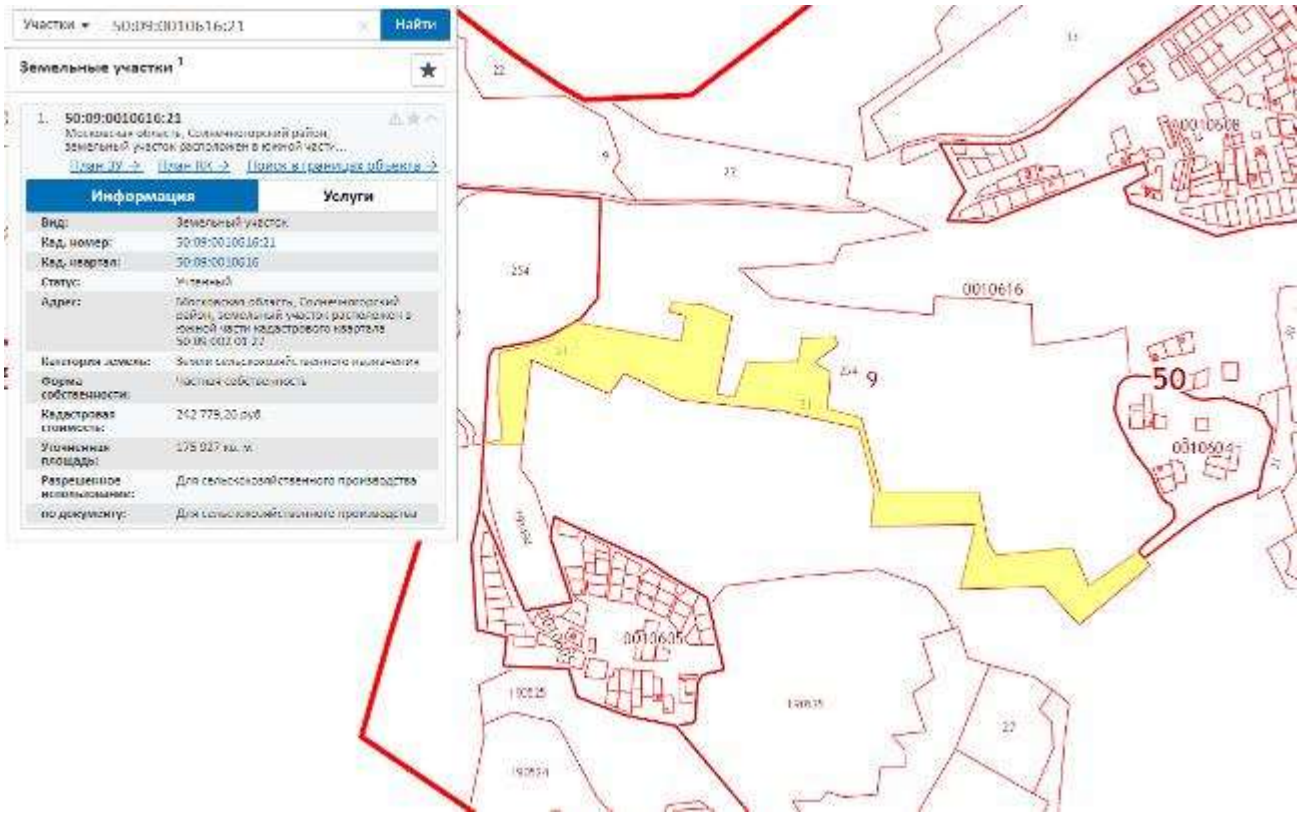
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



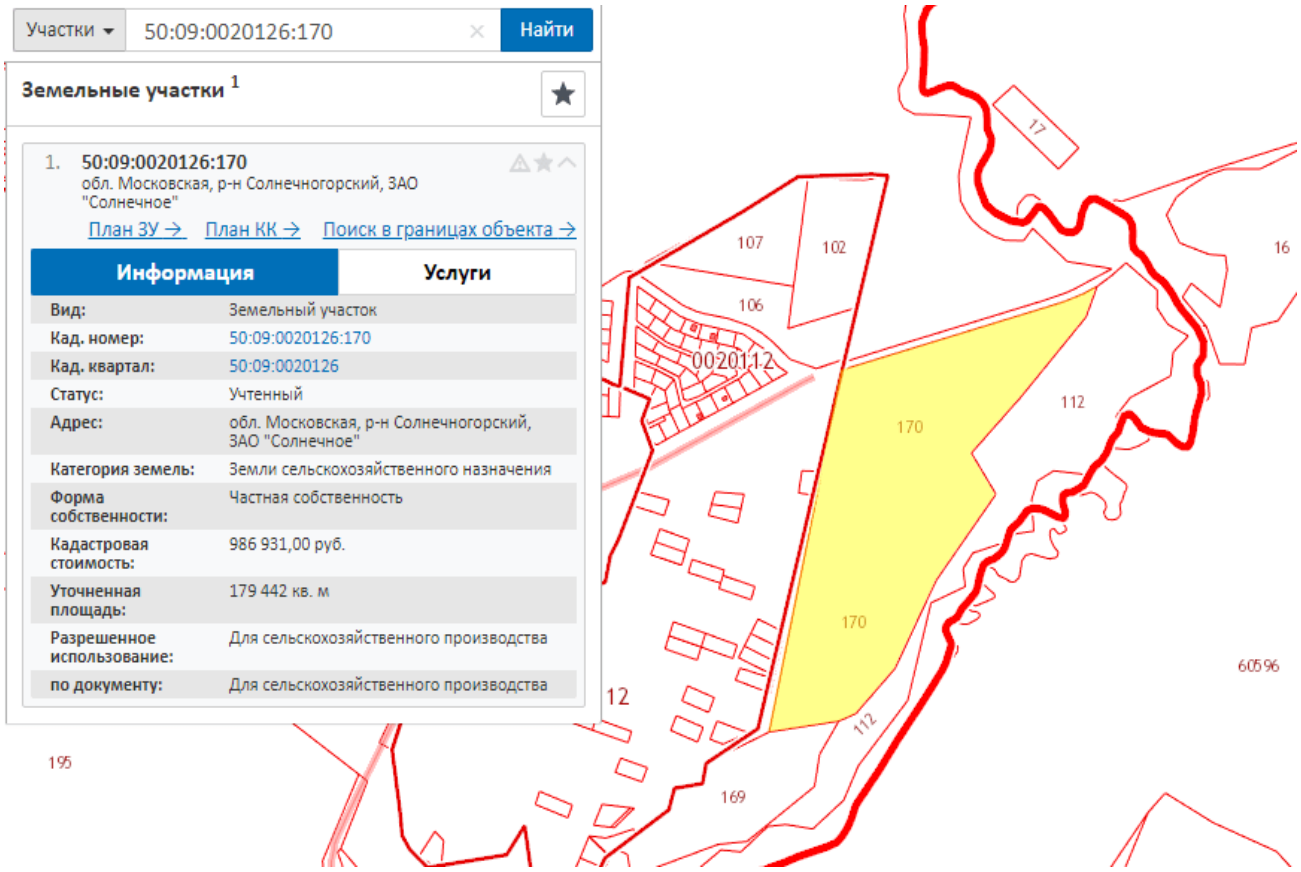
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



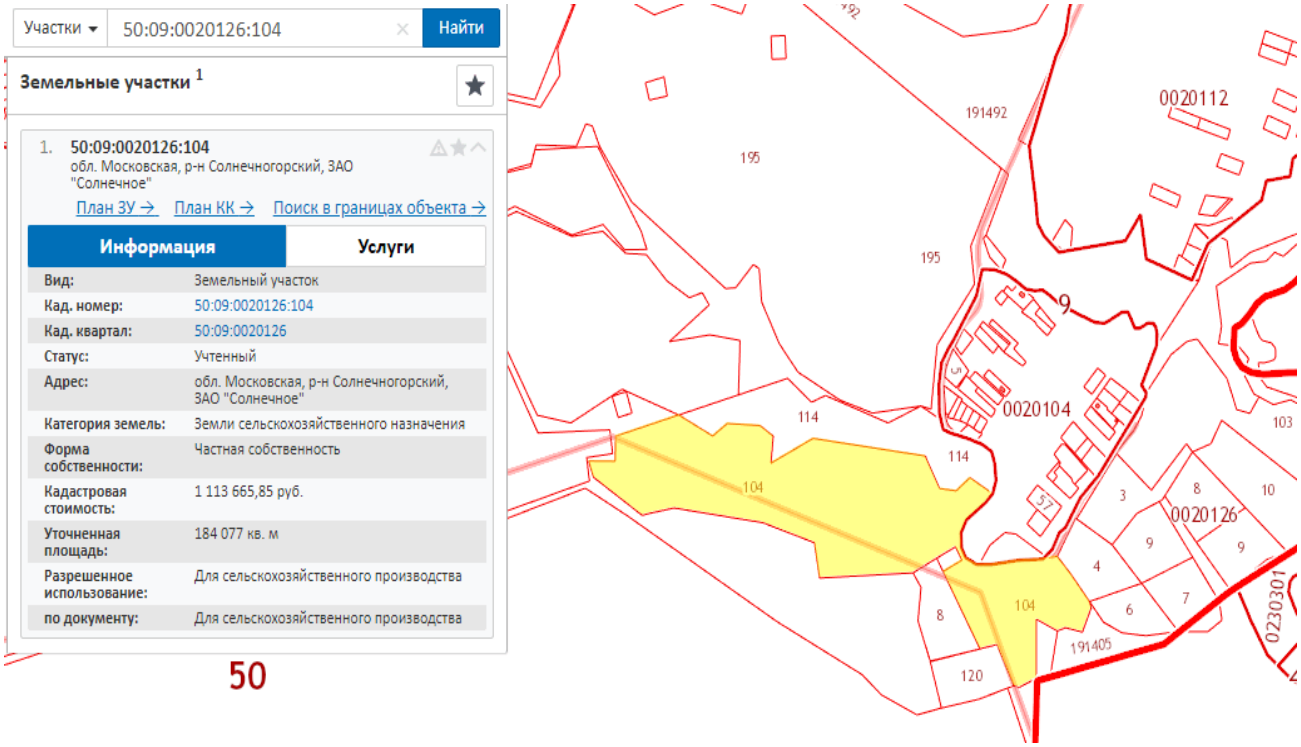
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



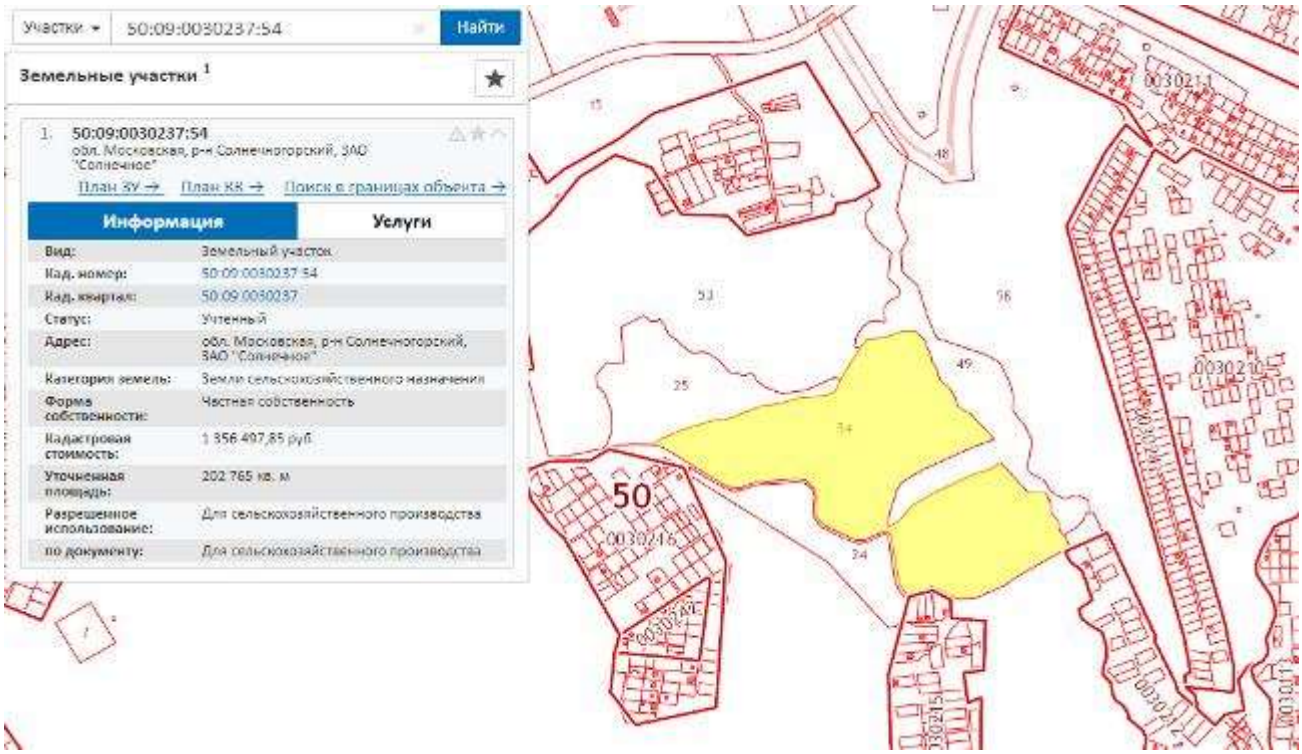
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



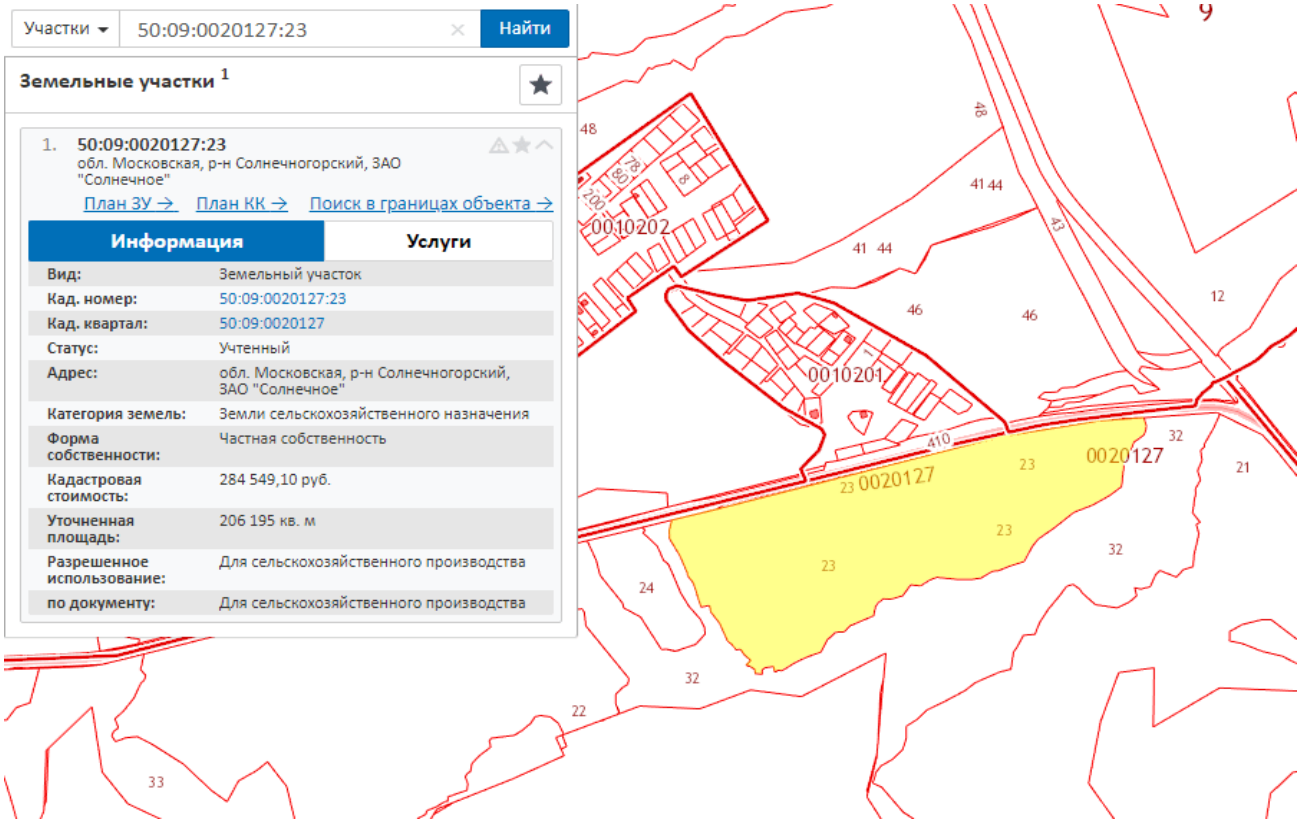
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



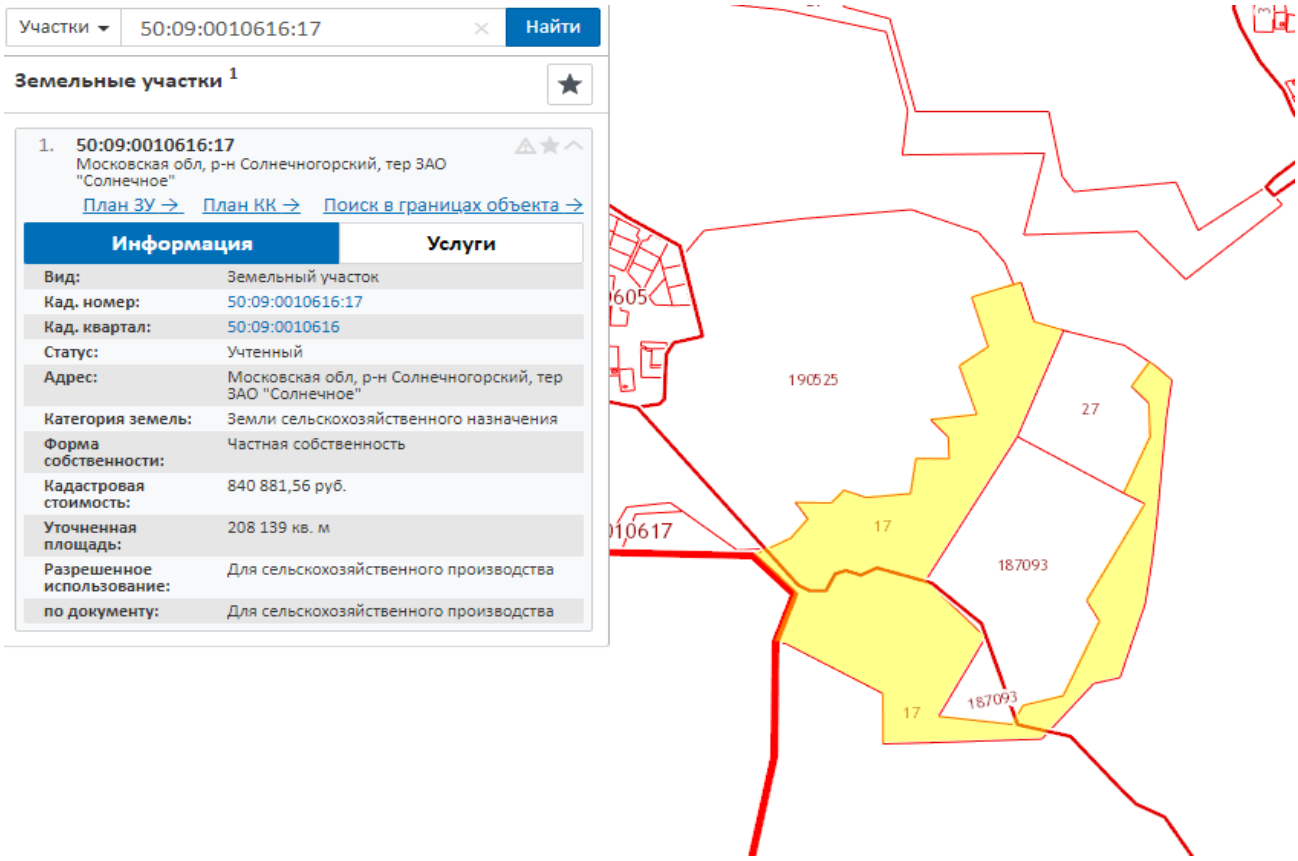
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



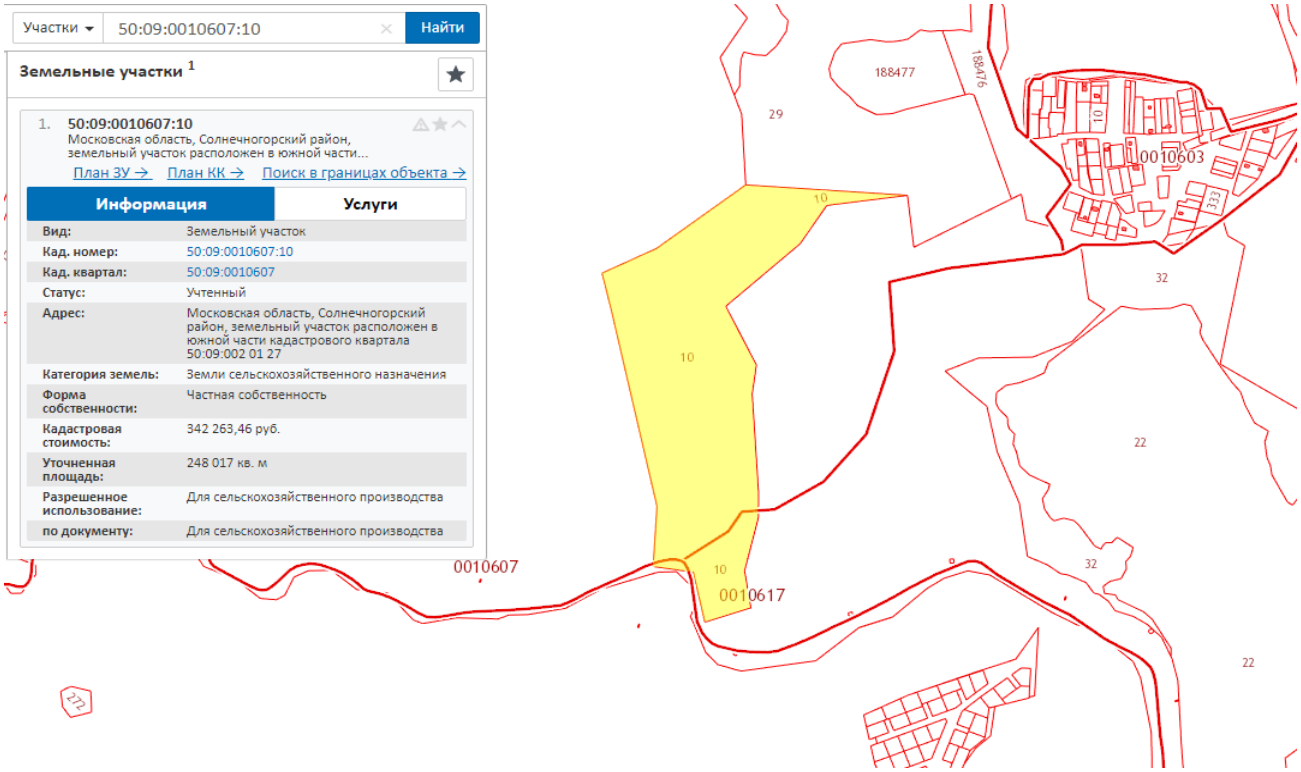
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



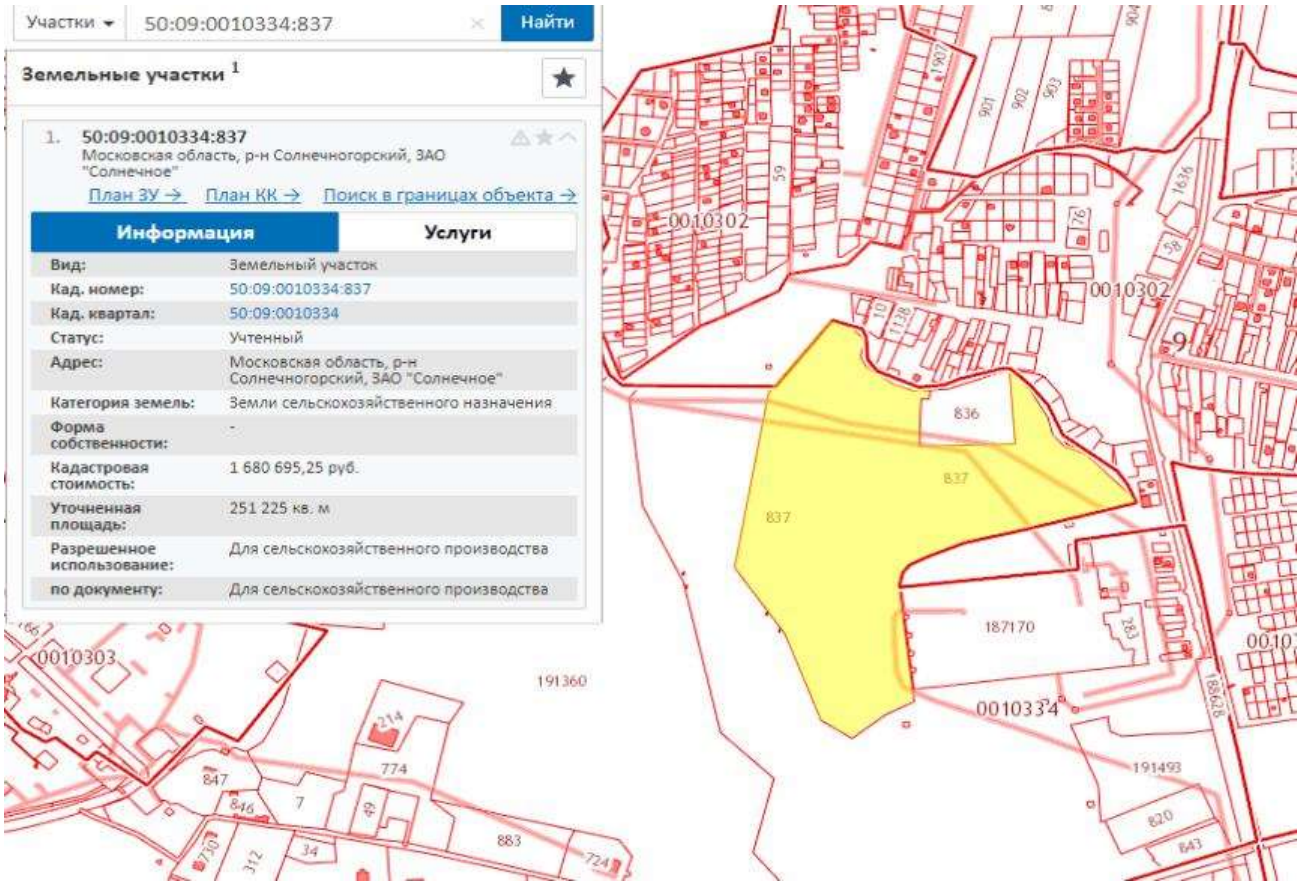
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



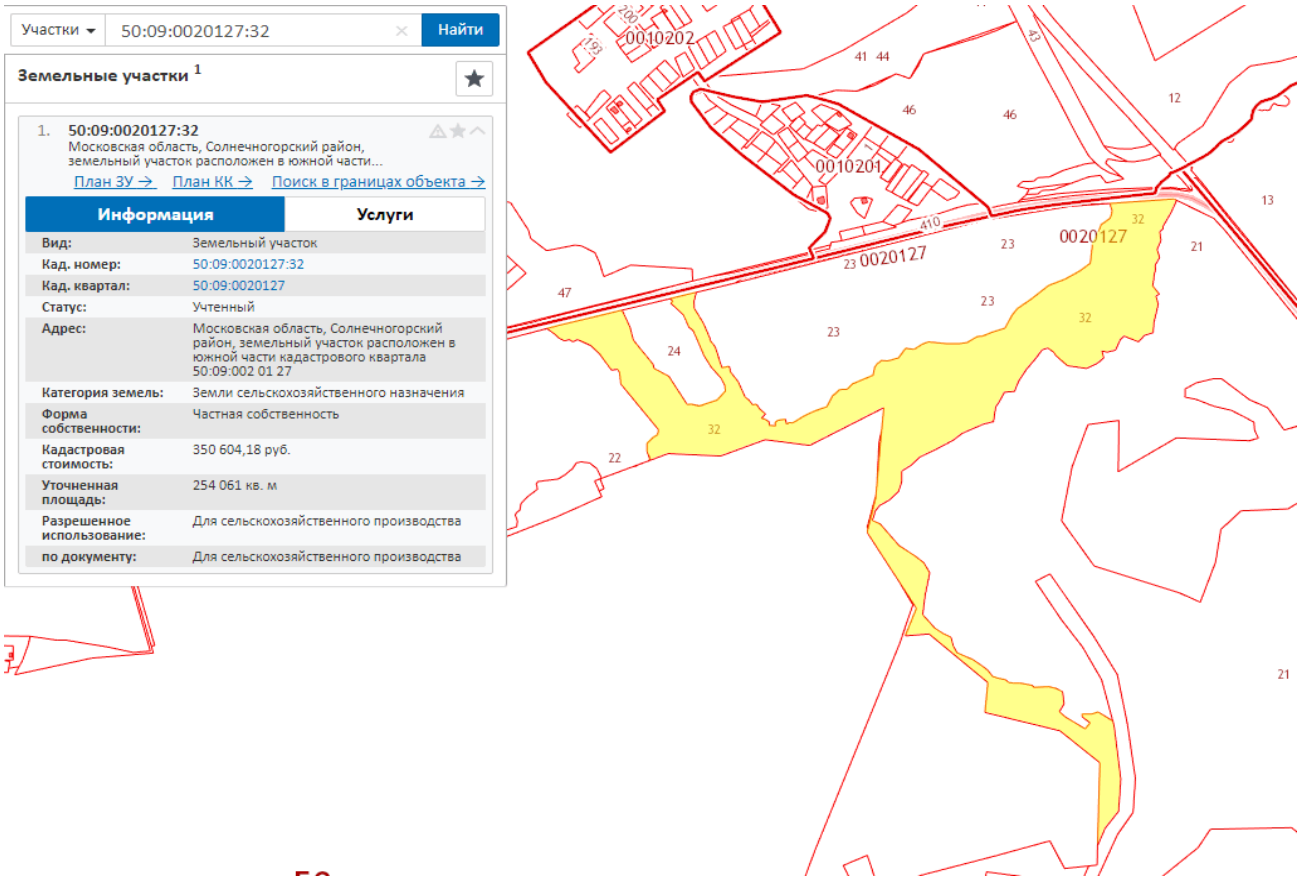
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



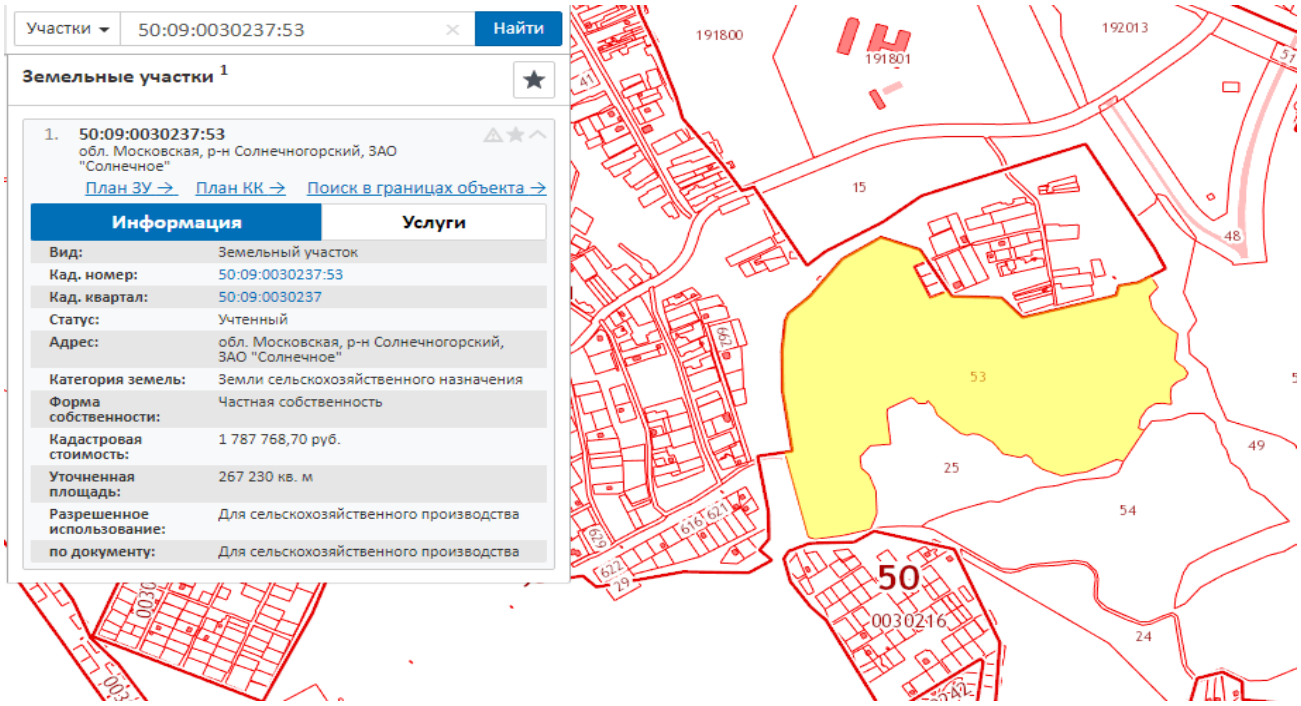
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



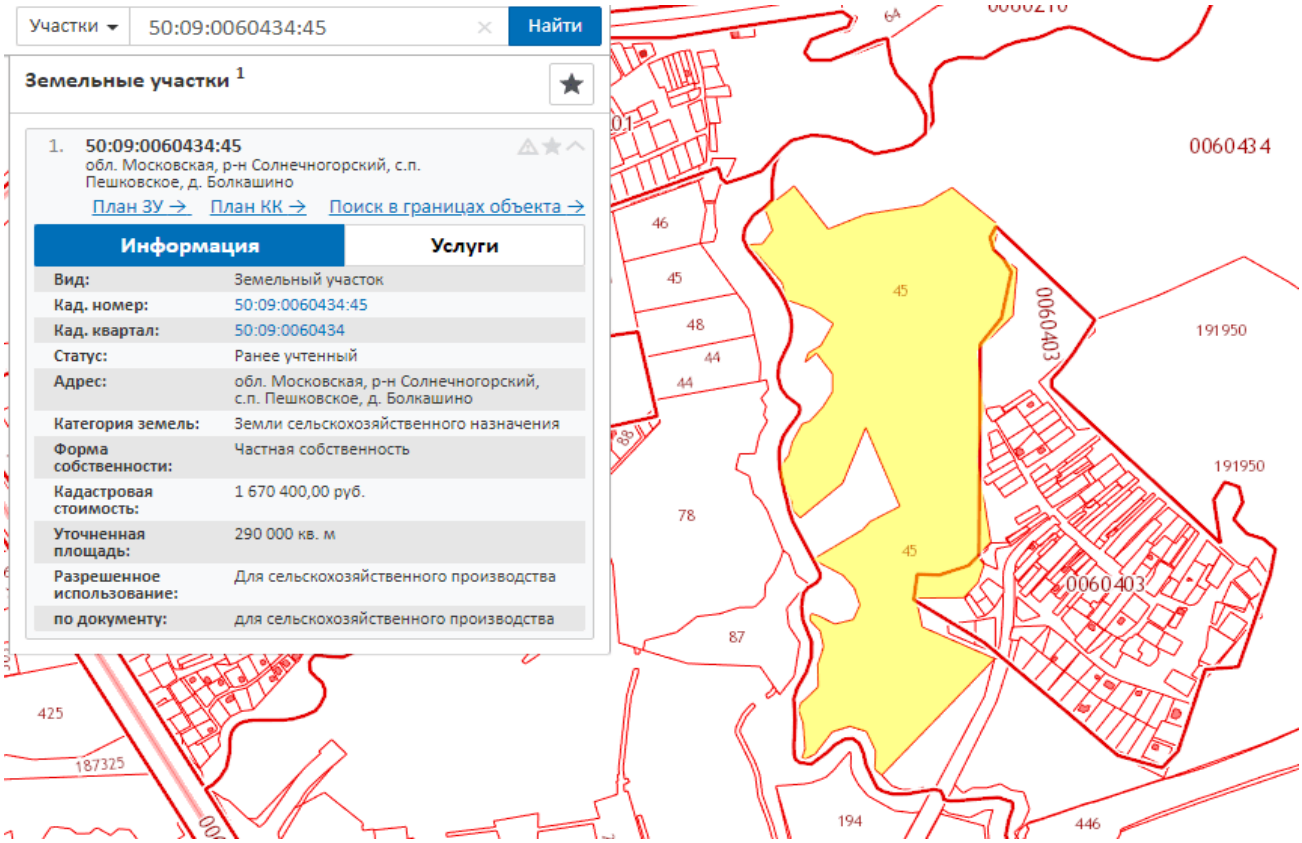
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



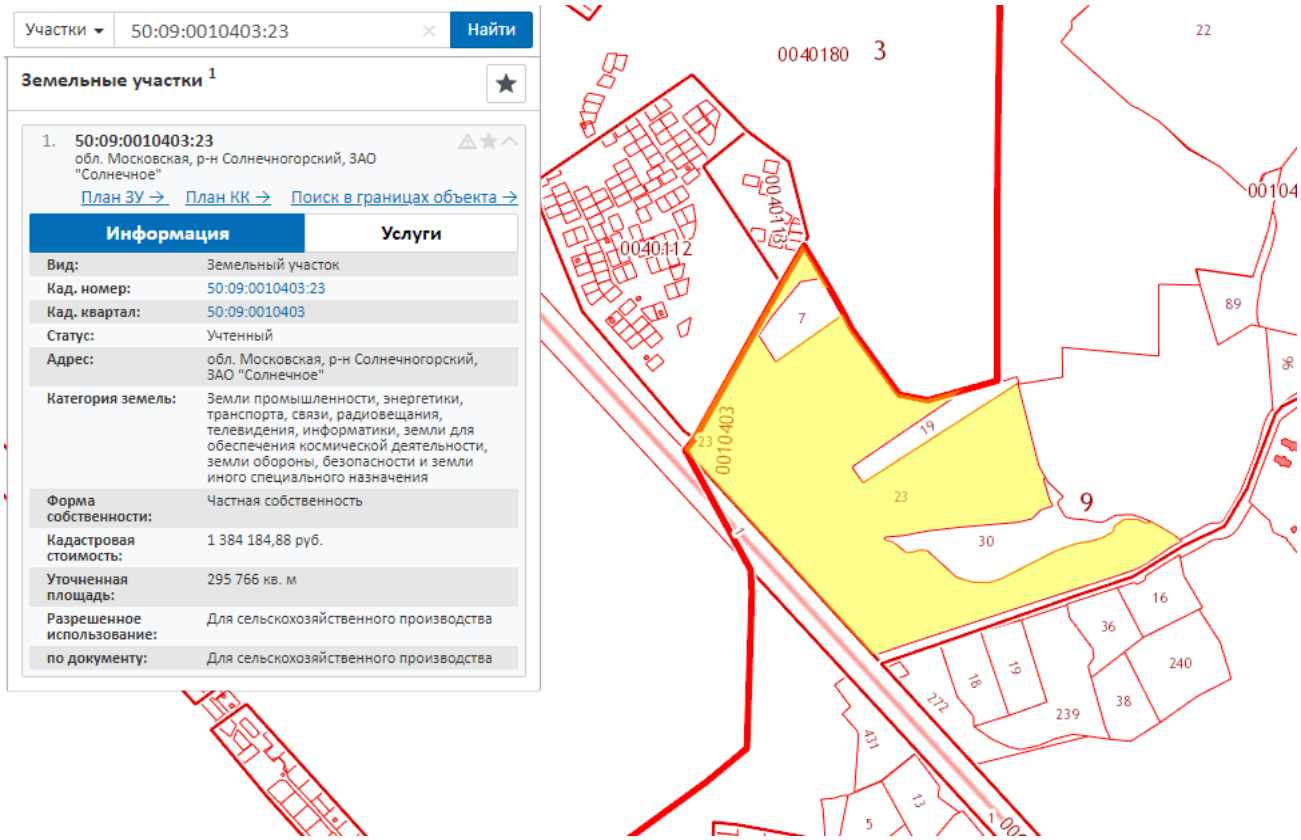
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



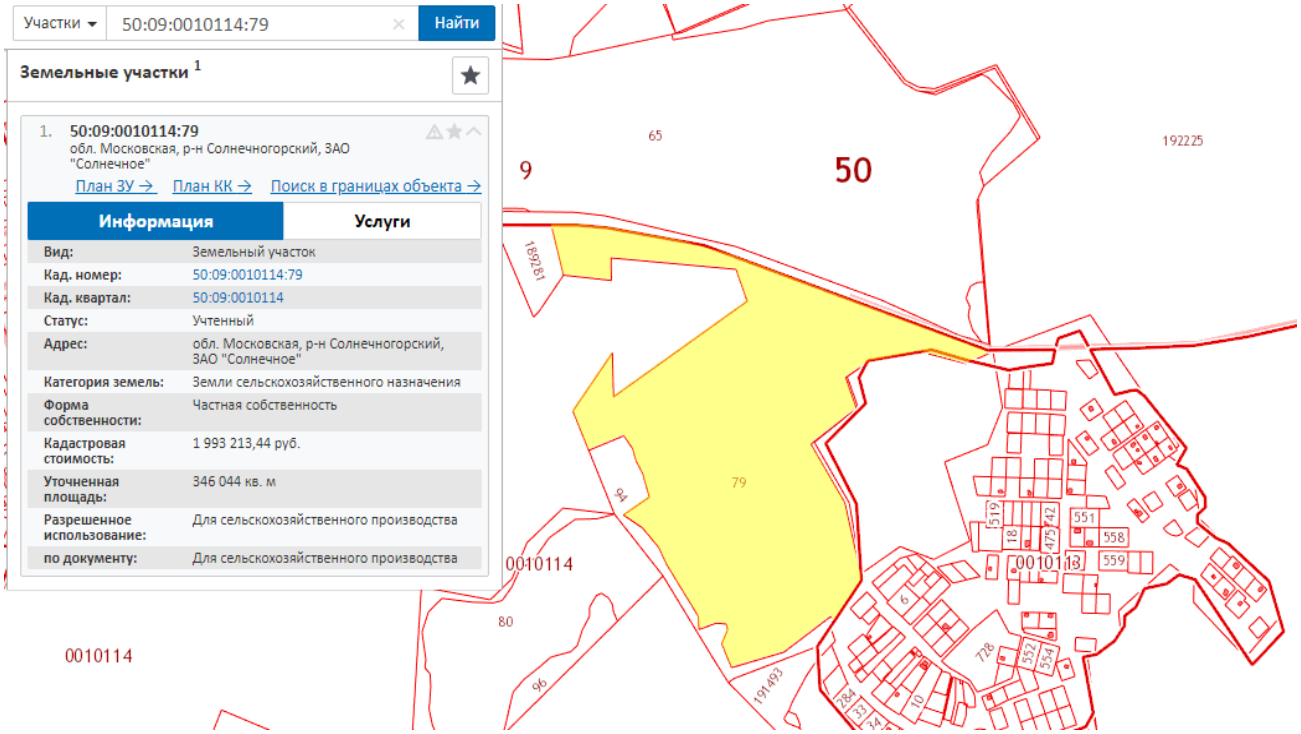
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



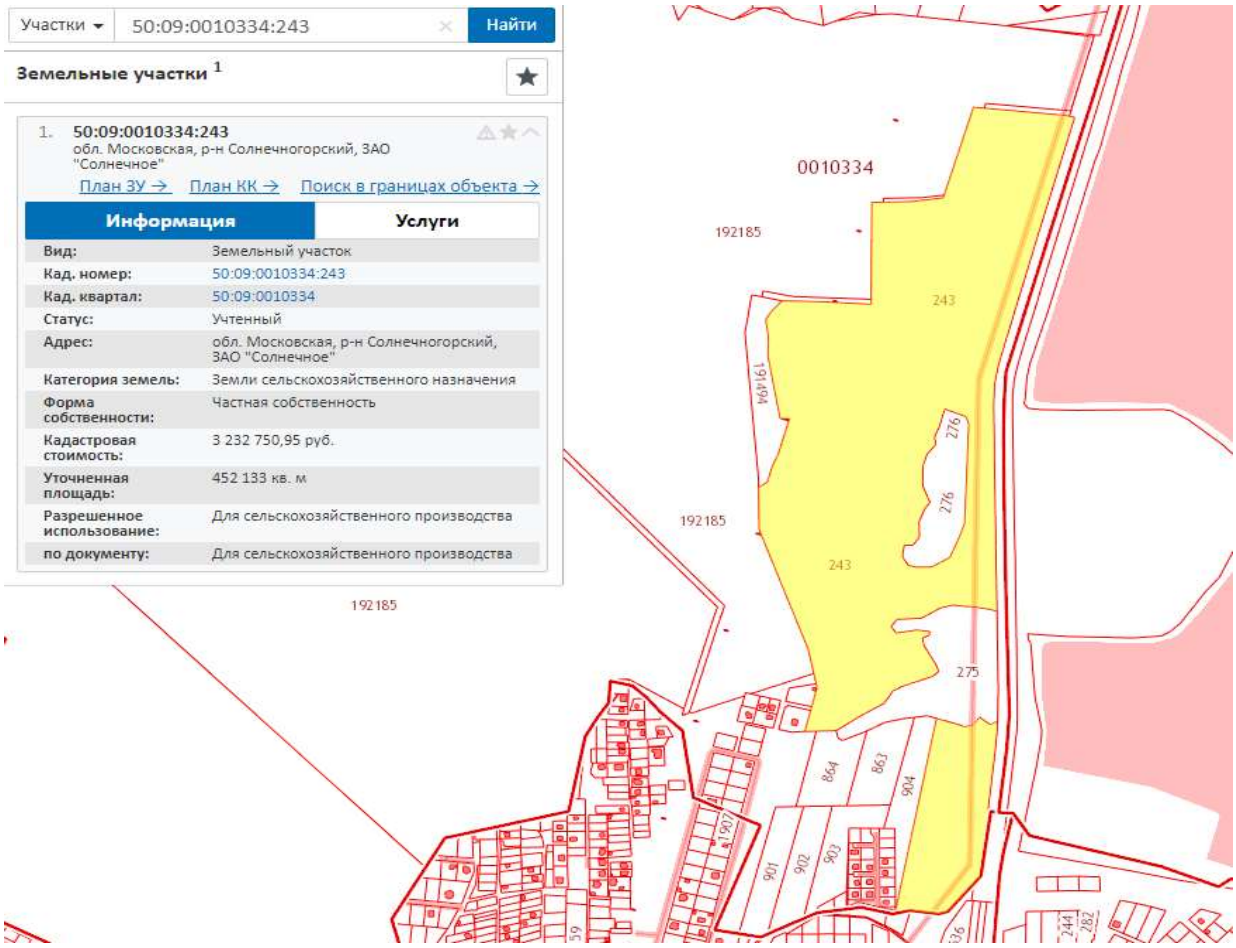
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



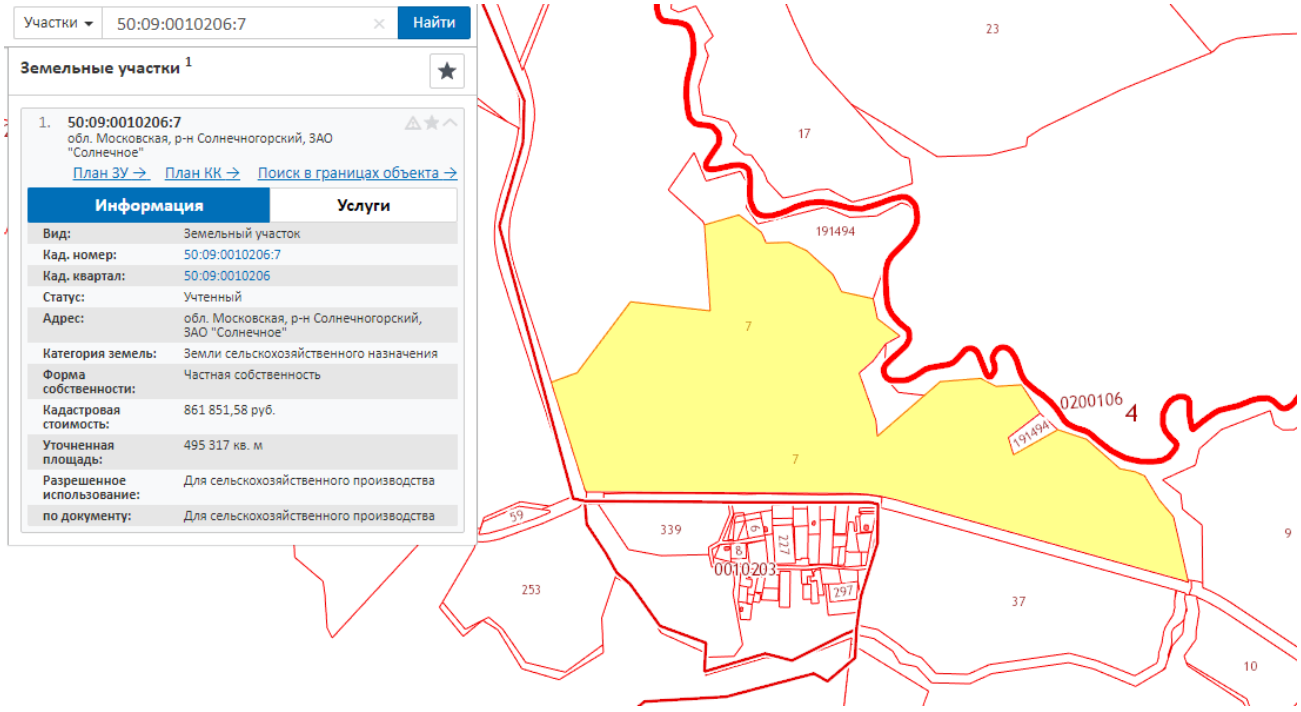
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



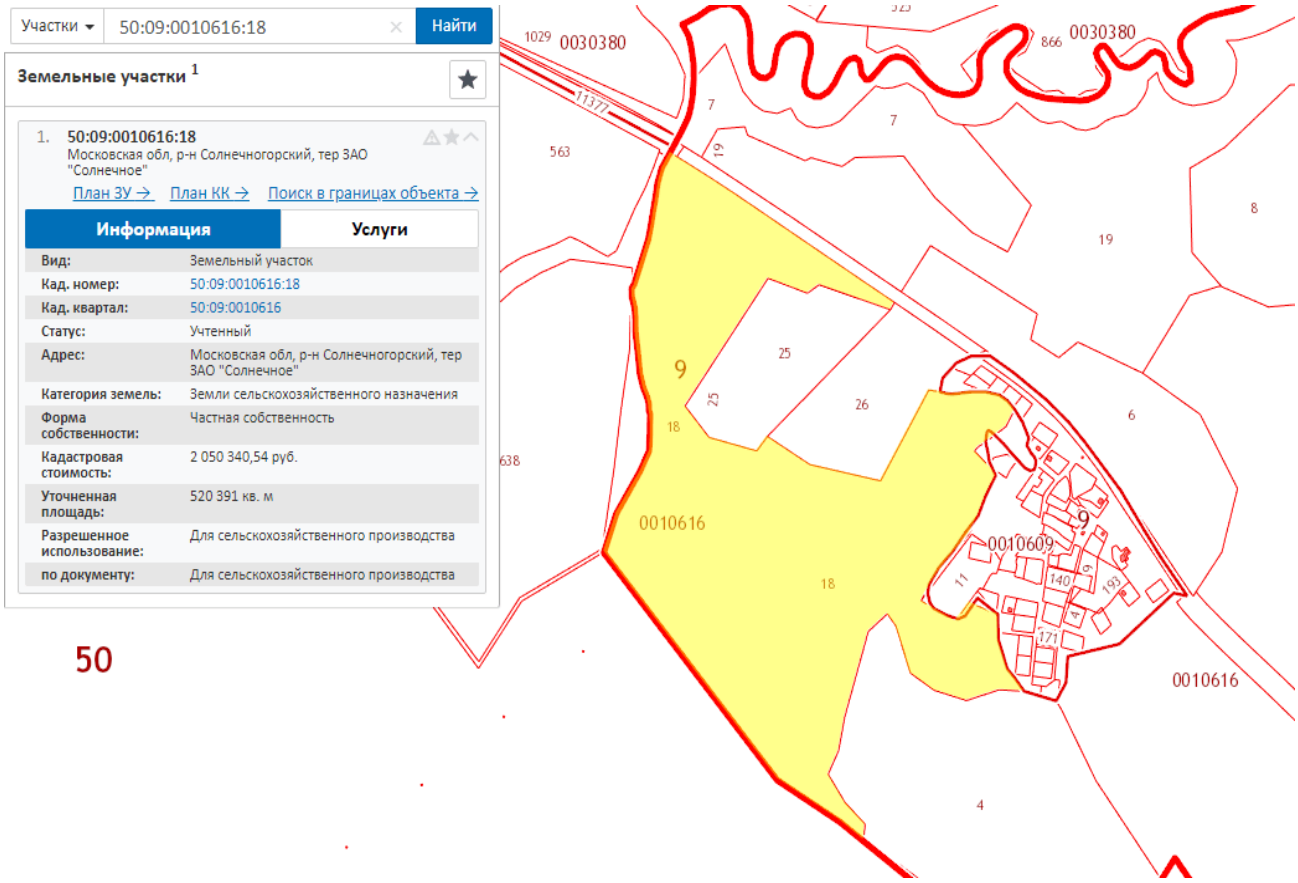
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



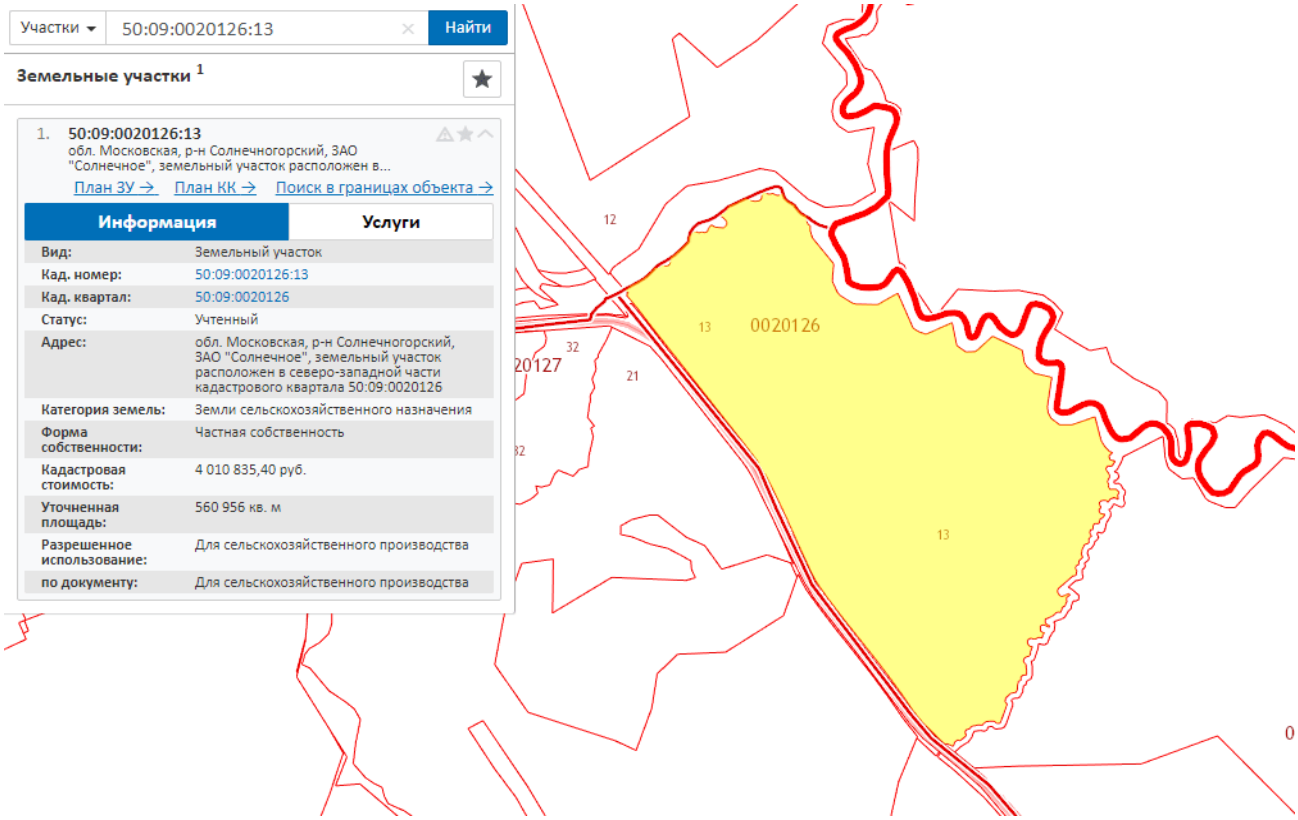
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



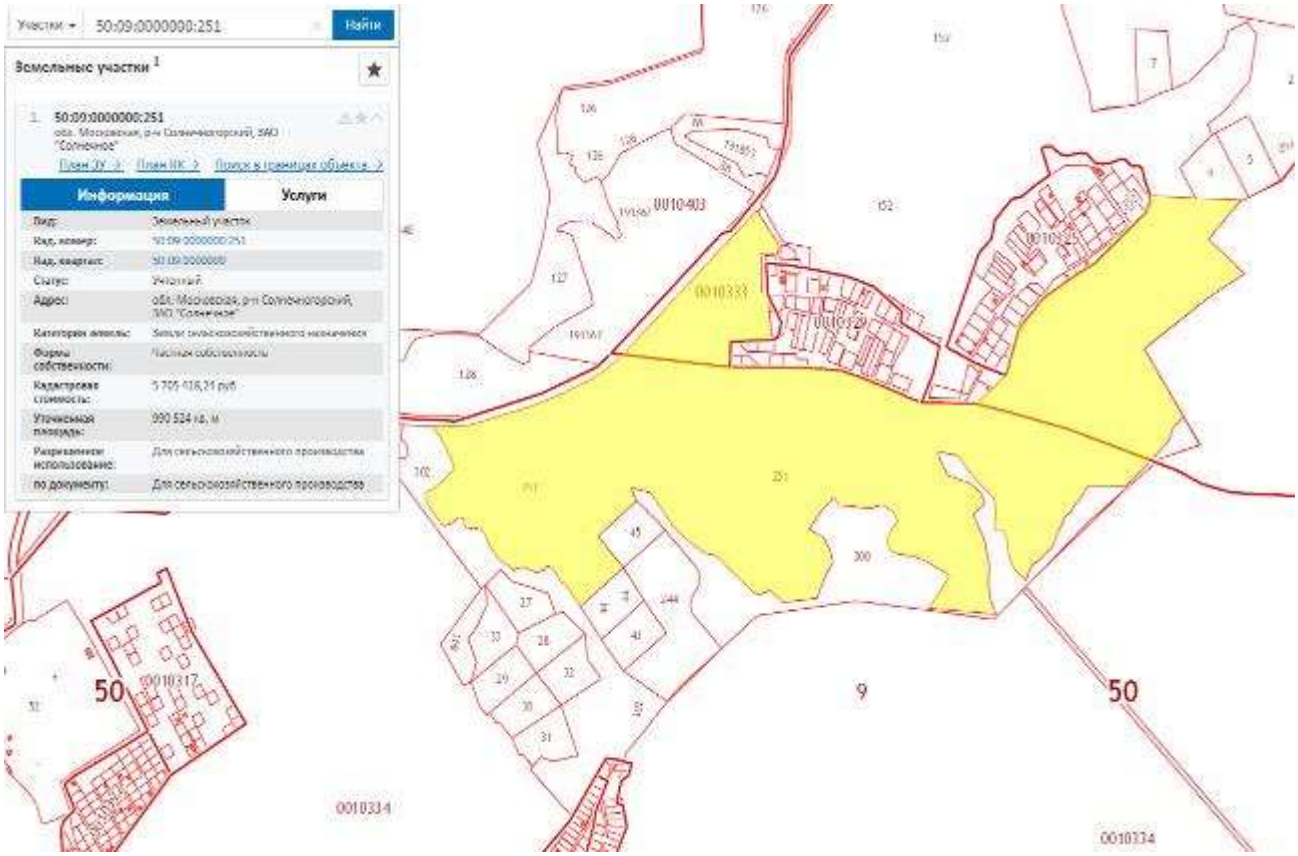
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



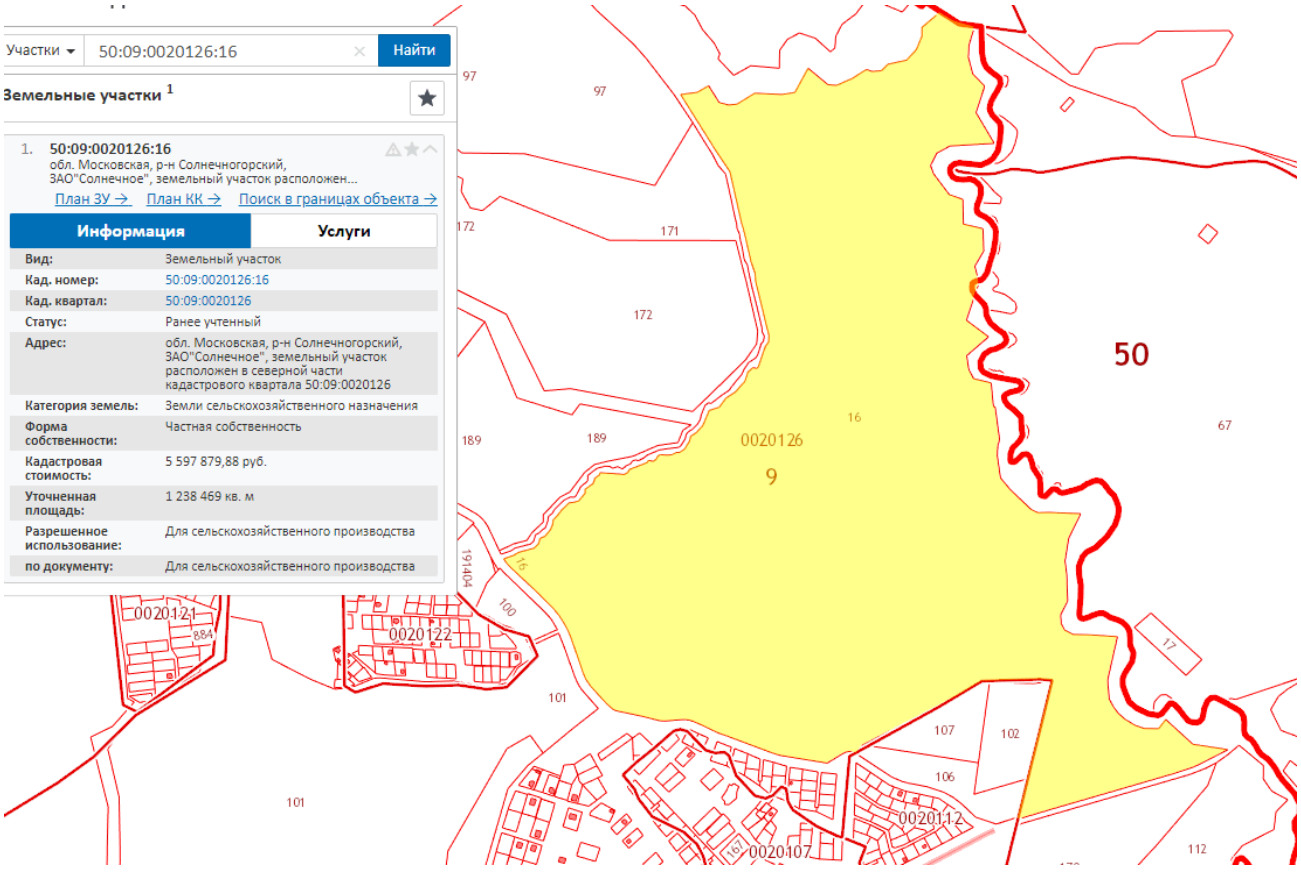
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



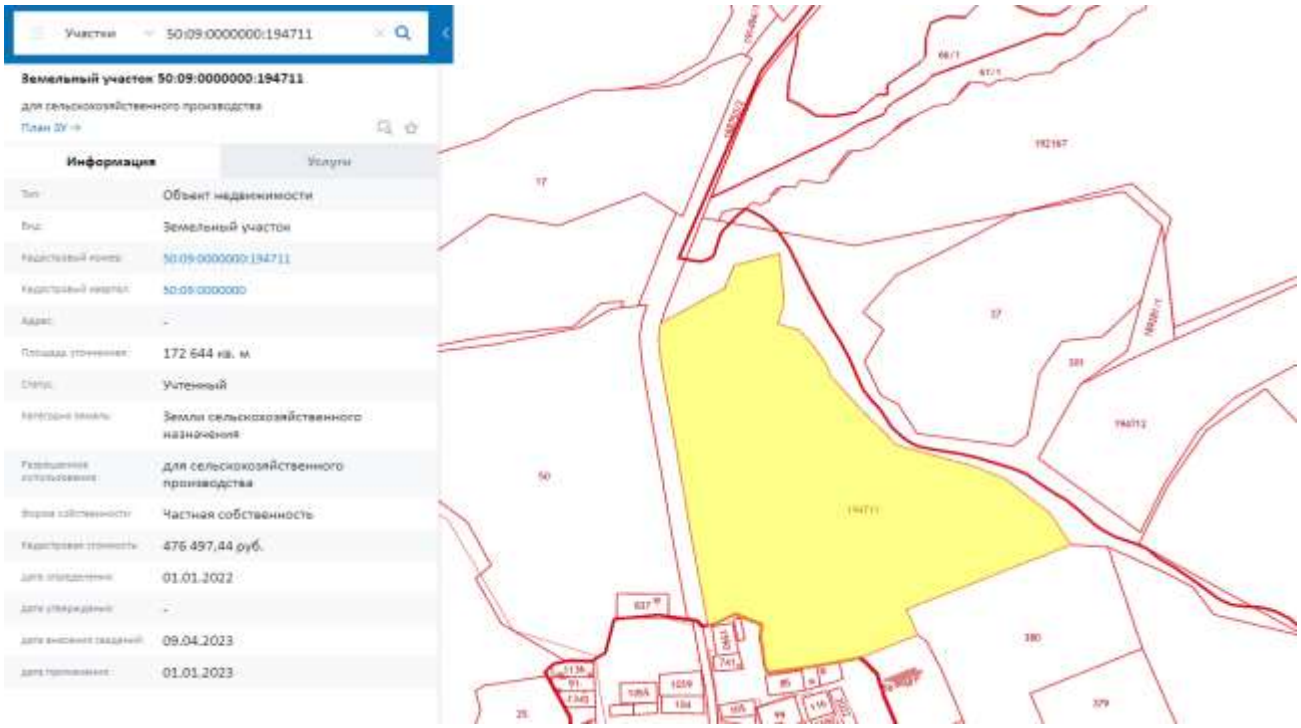
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

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



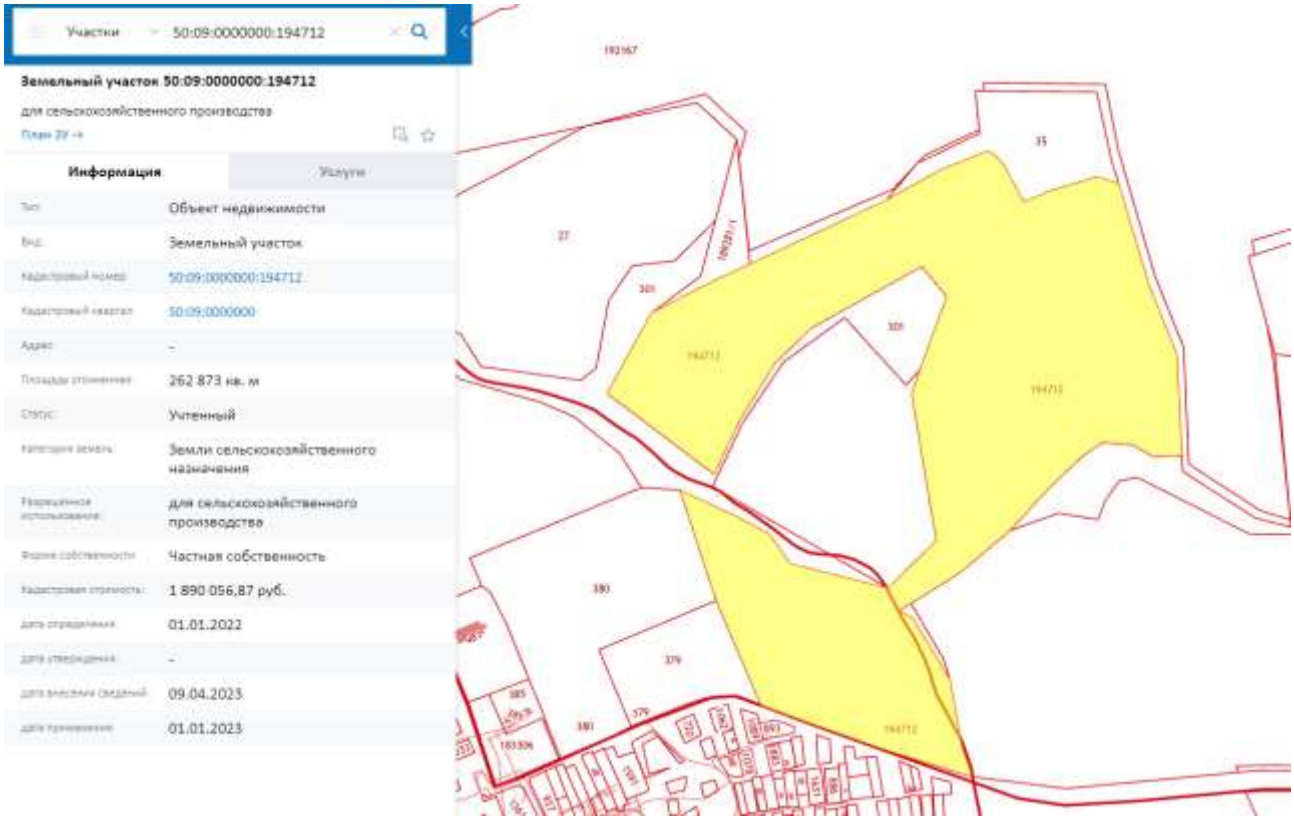
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

68. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:194711, площадью 172 644 кв. м:



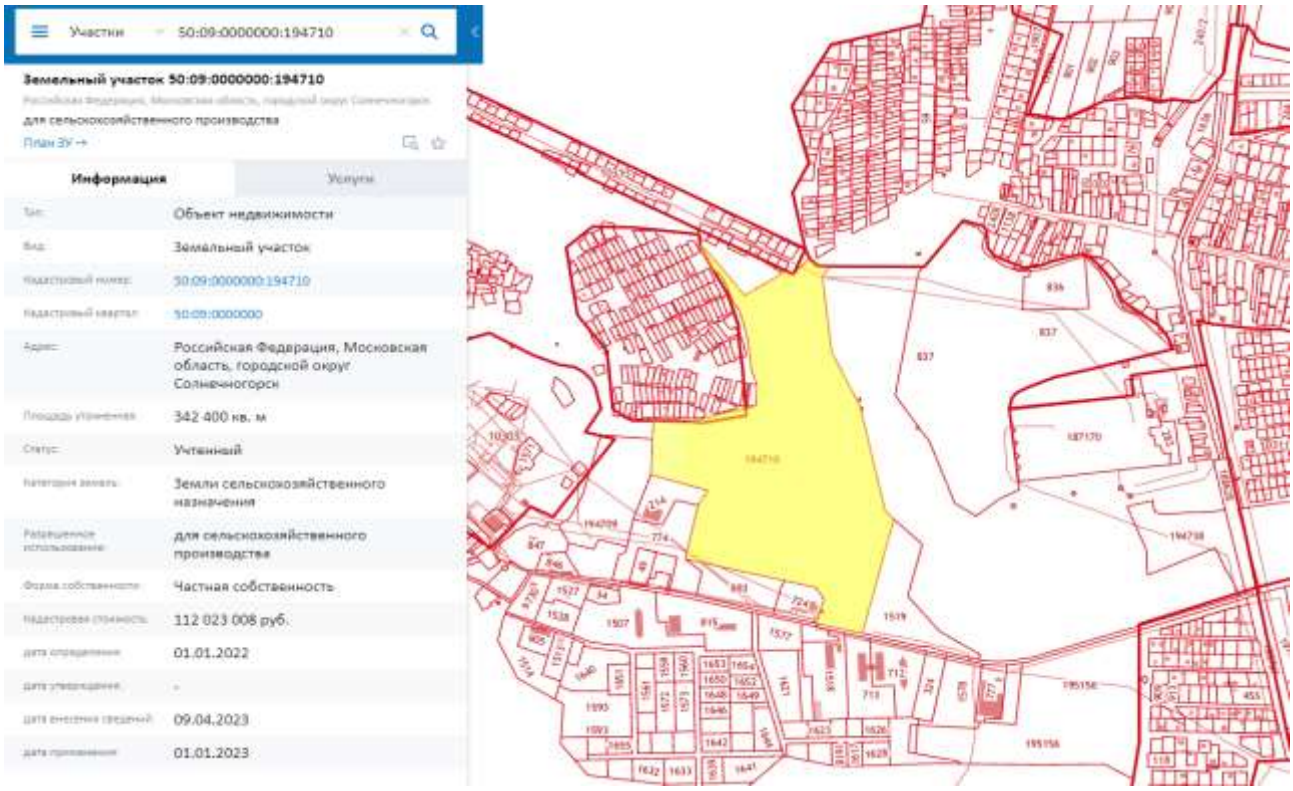
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

69. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:194712, площадью 262 873 кв. м:



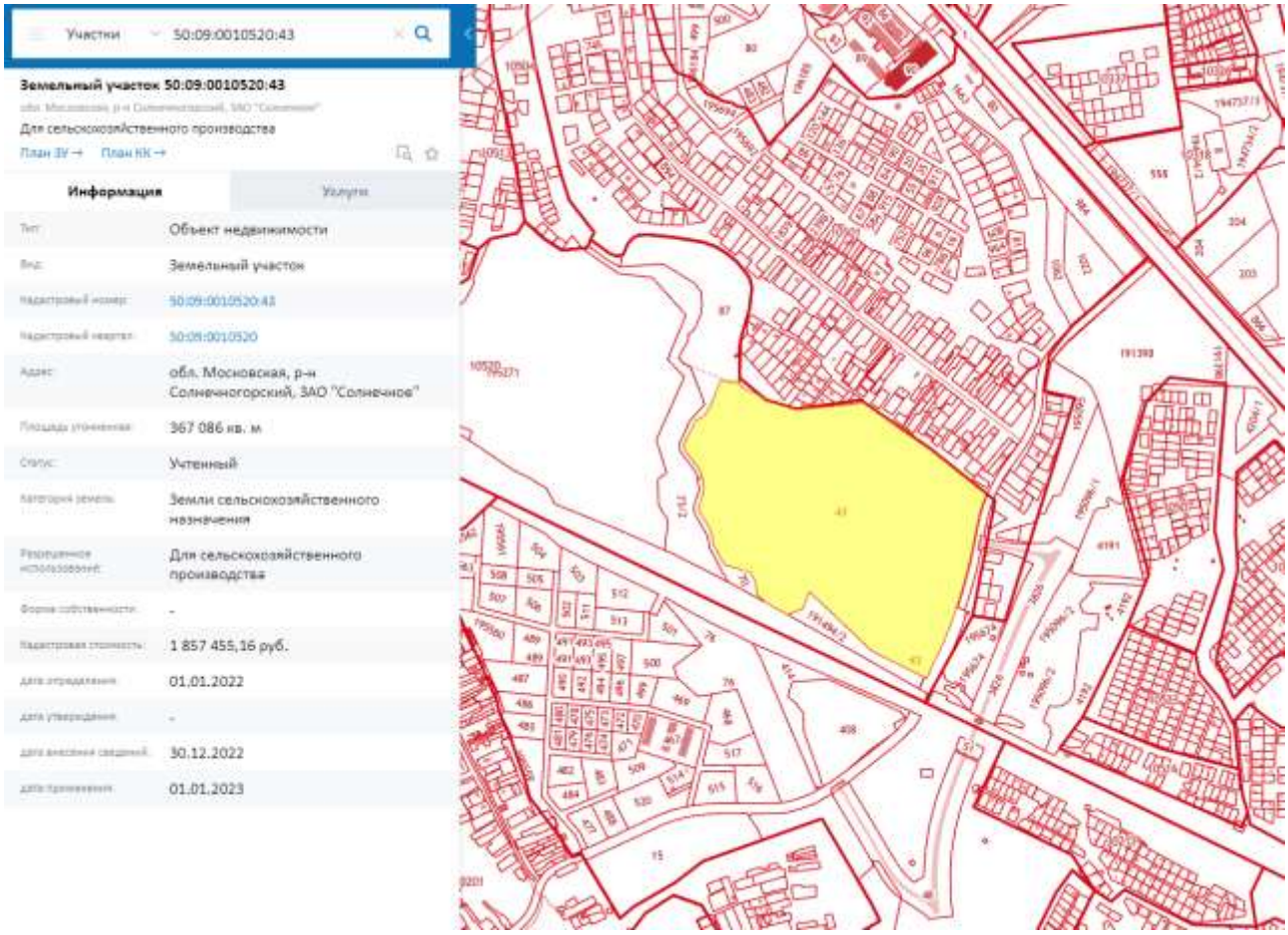
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

70. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:194710, площадью 342 400 кв. м:



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

71. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 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, 50:09:0020127:23 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.

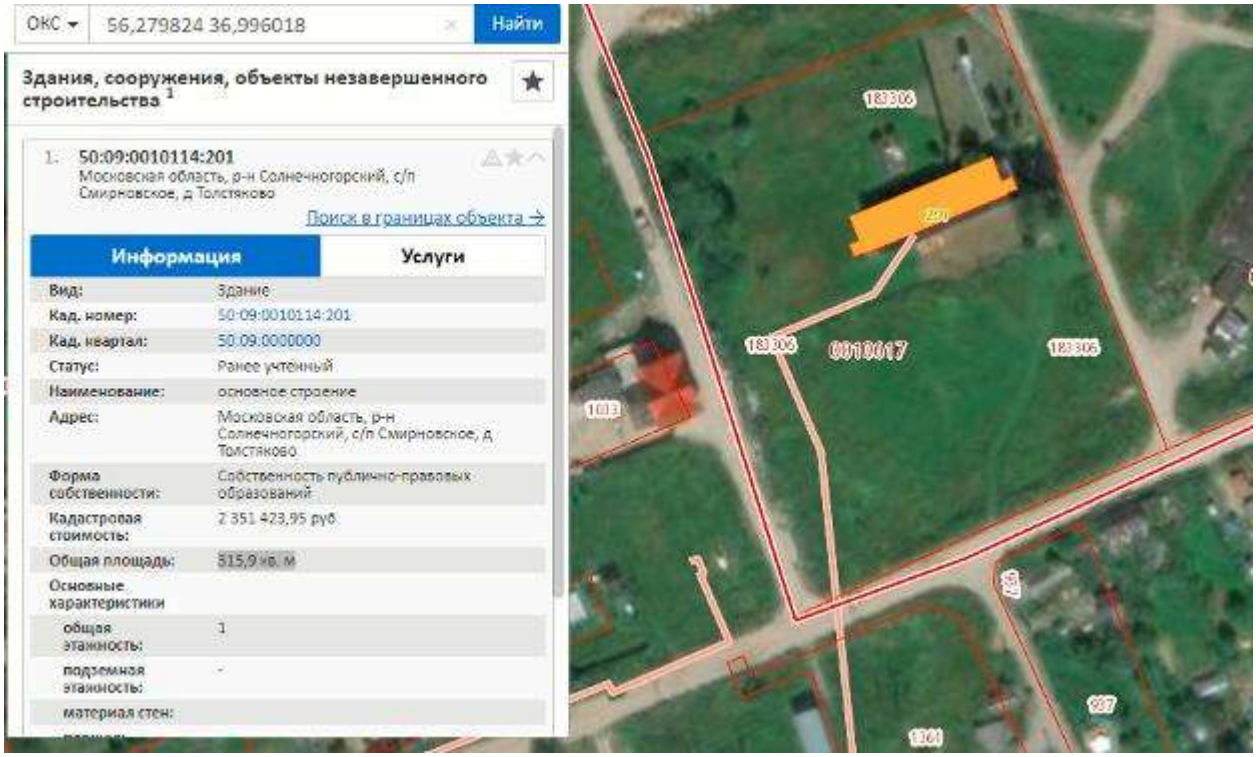
Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:15, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:13, 50:09:0020126:16, 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:170 входят в состав особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина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

Для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:194710 с учетом публичного сервитута;

Для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:194712 с учетом ограничительных зон земли Государственного лесного фонда Сенежское (пересечение 0,2%) и зоны и территории ОКН Государственный историко-литературный и природный музей-заповедник А.А. Блока (пересечение 73,4%).

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: 50:09:0020127:23 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.

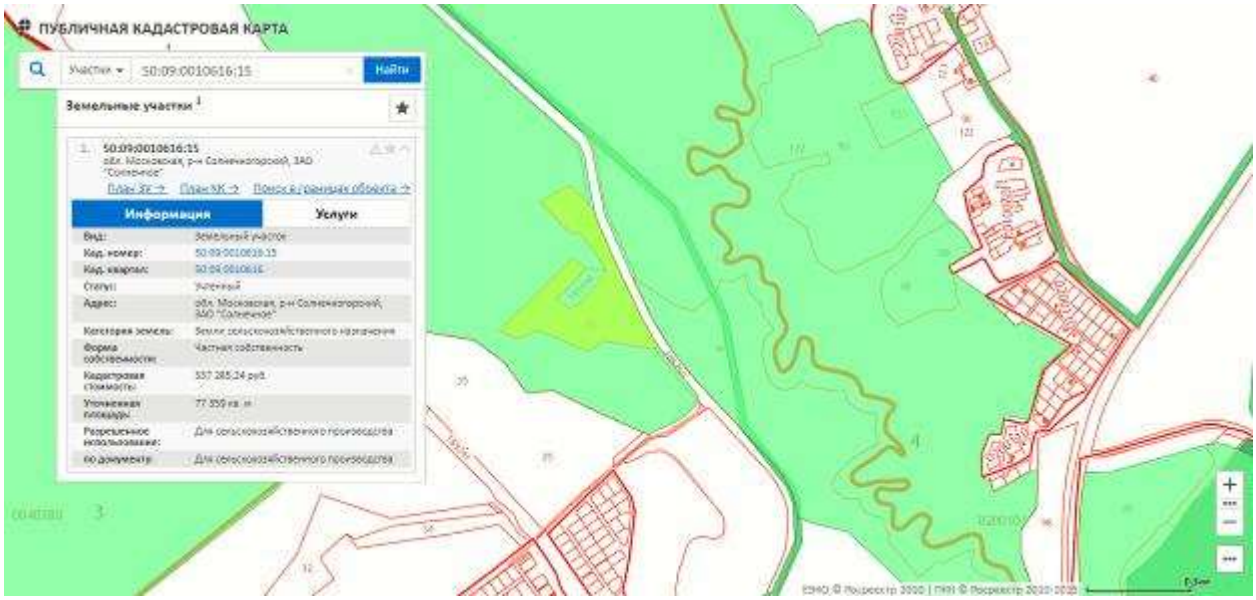
Земельные участки, имеющие ограничение (обременение) - «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации» - изъятие по рыночной стоимости (ЗК РФ Статья 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков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

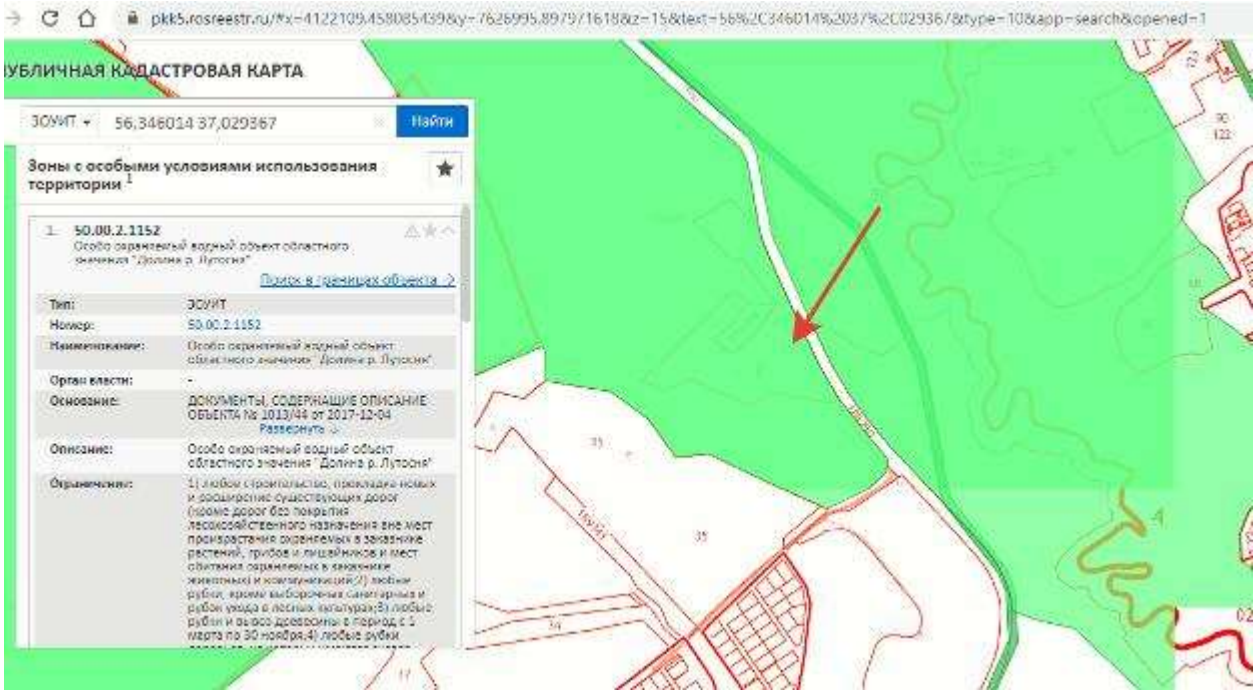
Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранные зоны объектов электросетевого и газового хозяйства» - данное ограничение (обременение) не влияет на использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для сельскохозяйственного производства, т.к. данное ограничение 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:

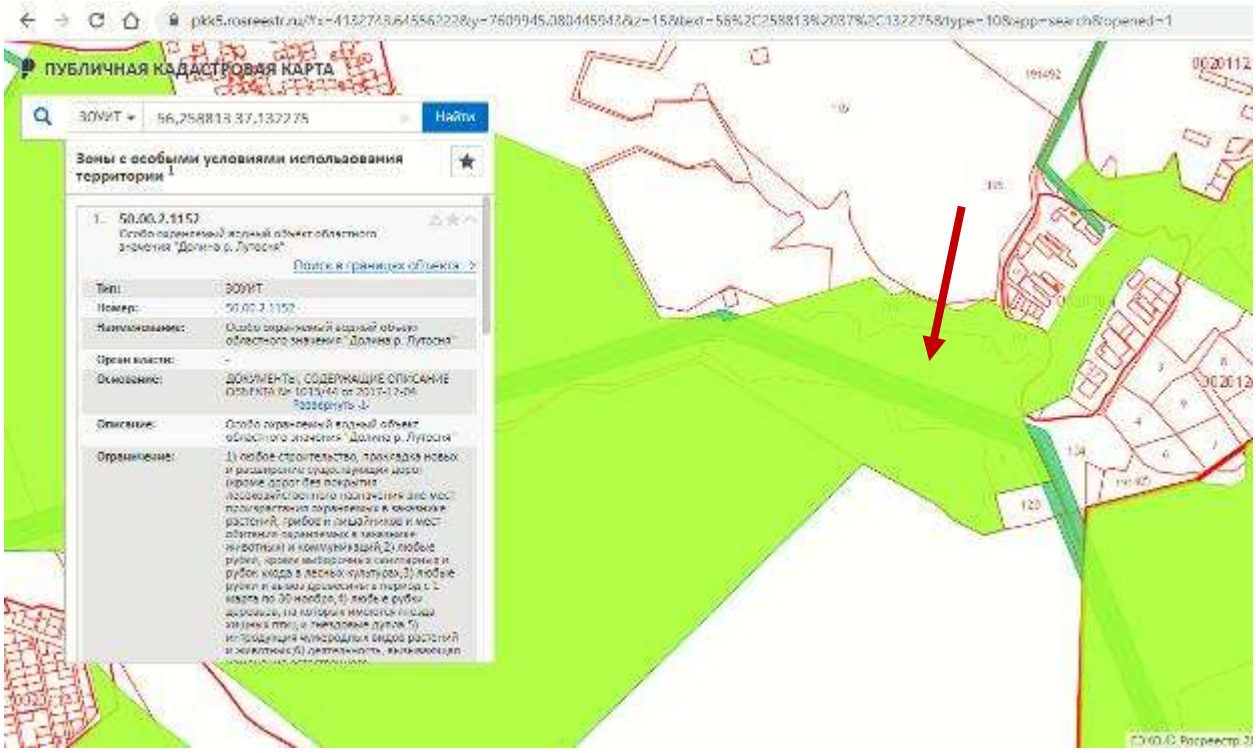
Земельные участки, входящие в перечень объектов оценки, с кадастровыми номерами:

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

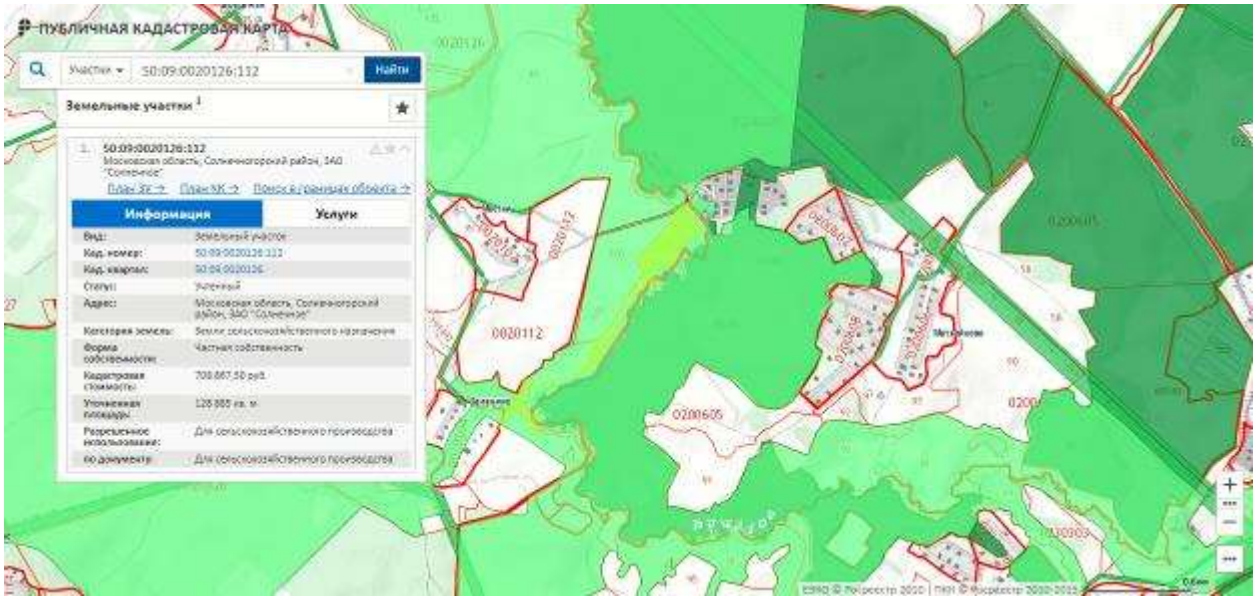


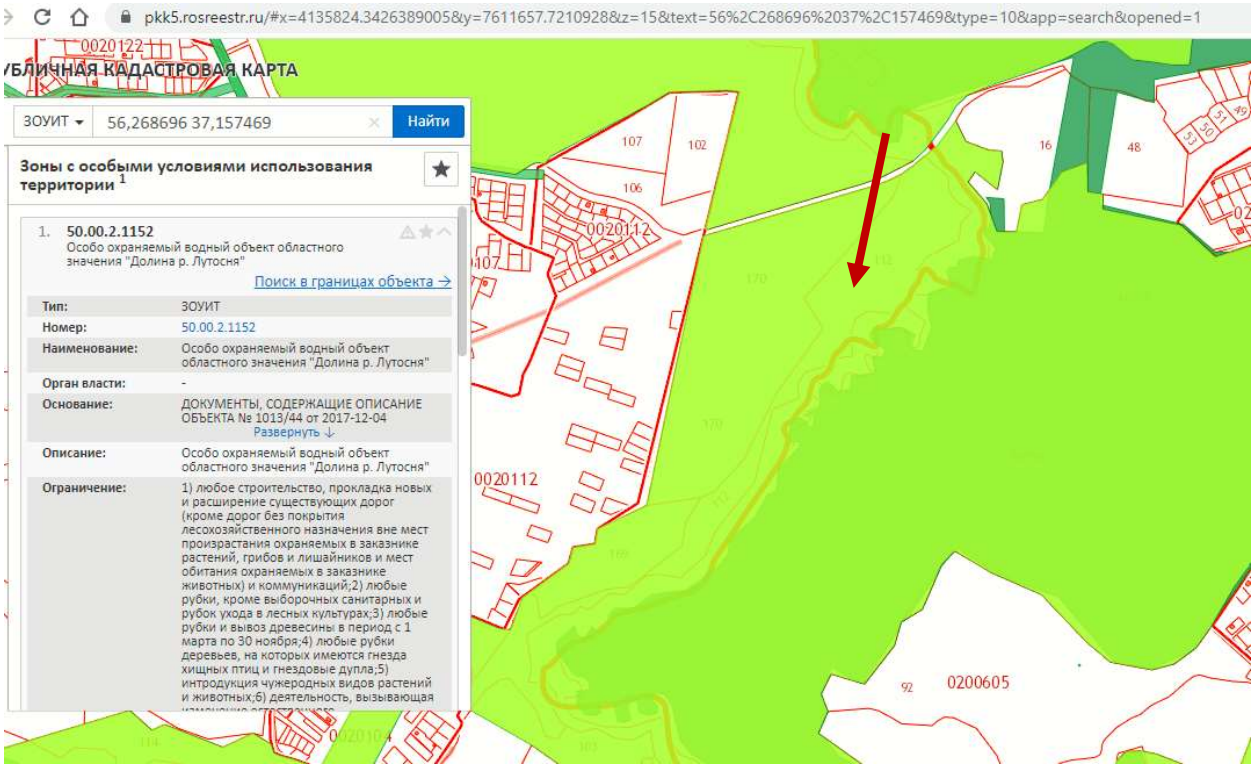


• 50:09:0020126:104 общей площадью 184 077,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»

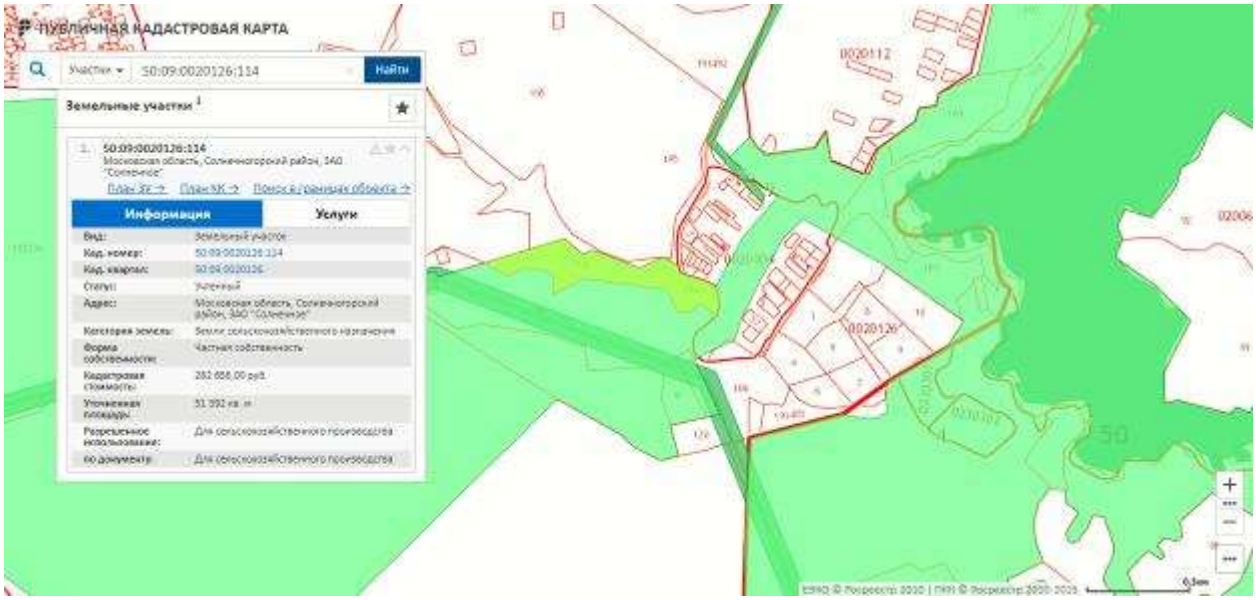


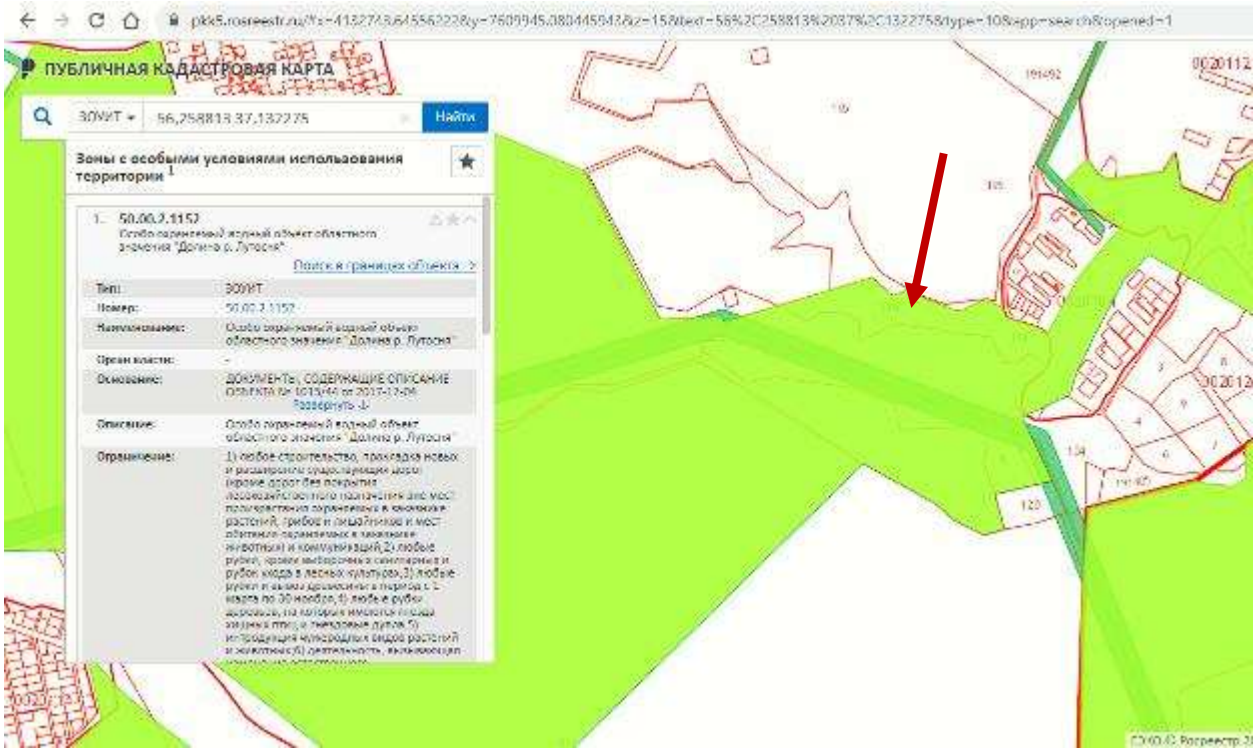
• 50:09:0020126:112 общей площадью 128 885,00 кв. м., расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»



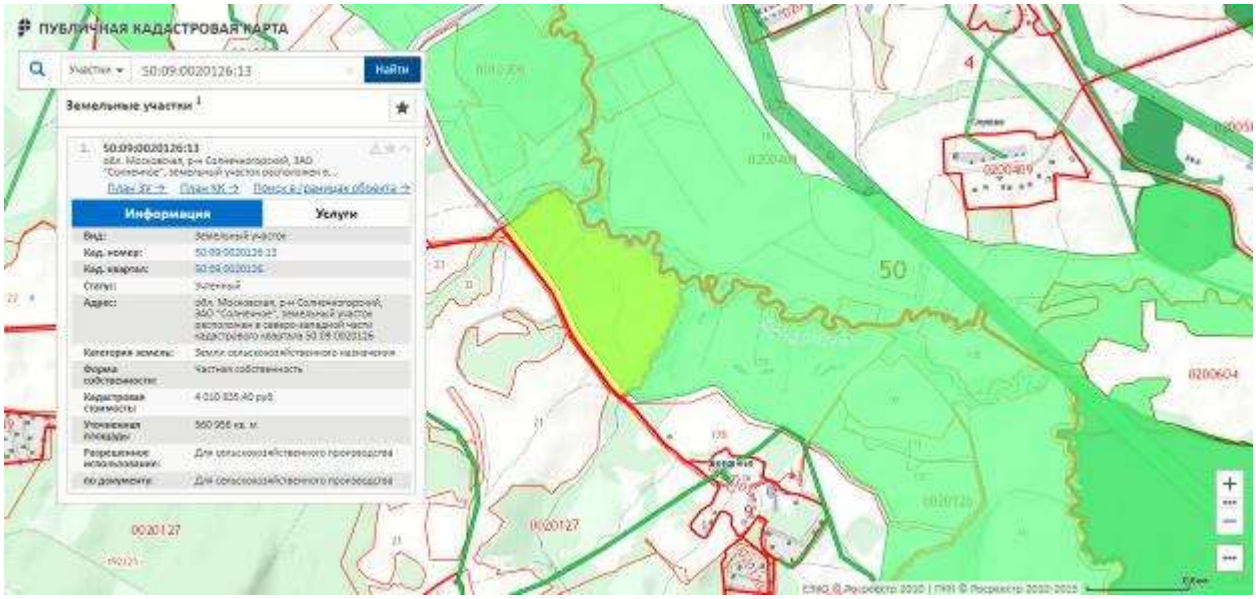


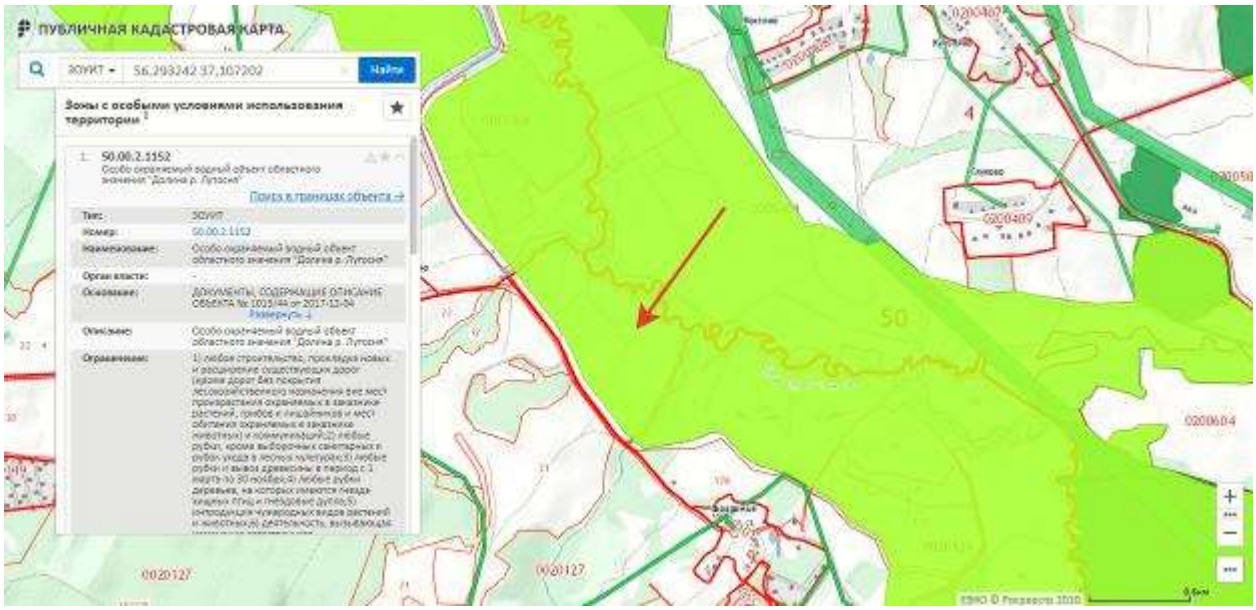
• 50:09:0020126:114 общей площадью 51 392,00 кв. м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»



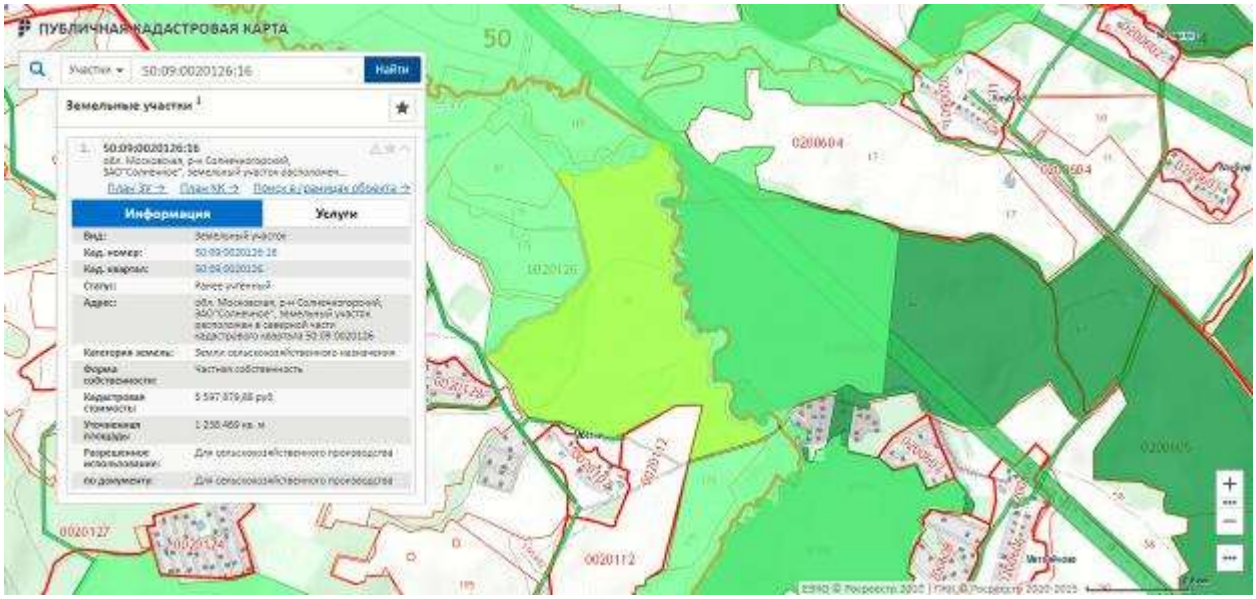


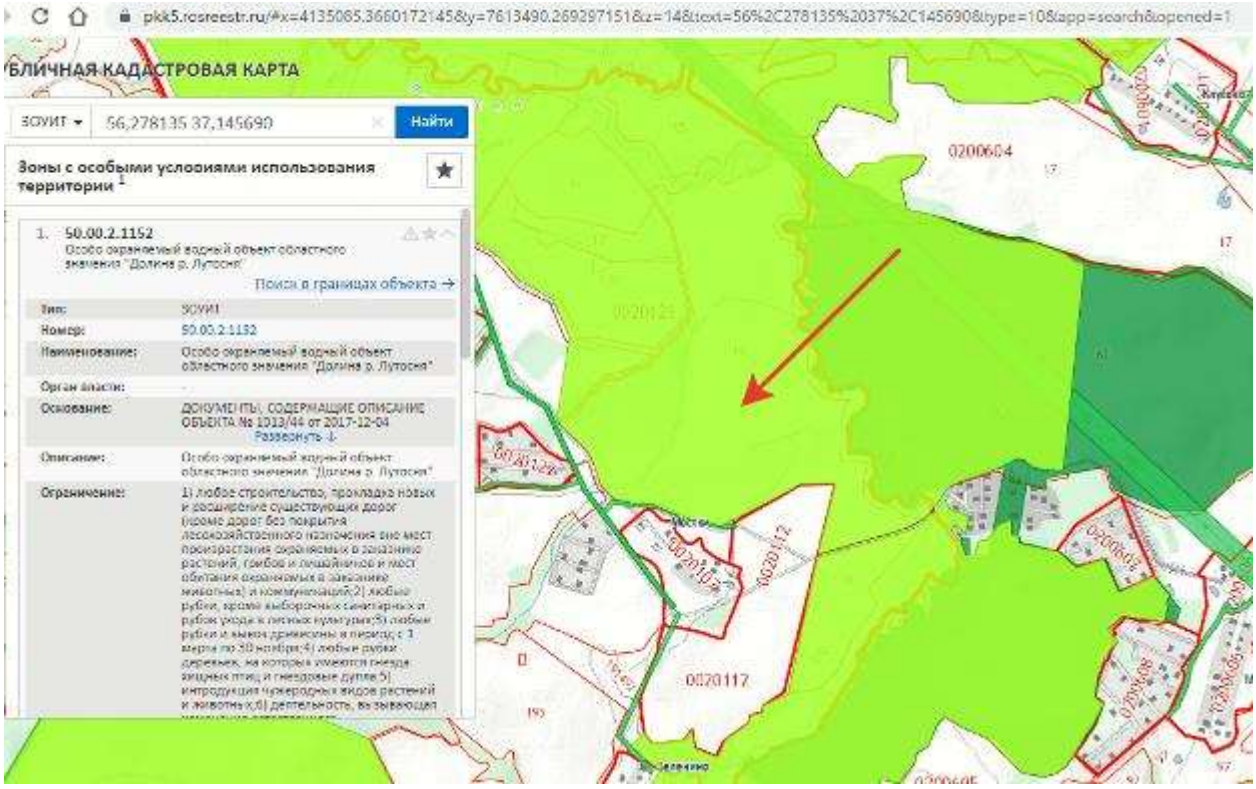
• 50:09:0020126:13 общей площадью 560 956,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126



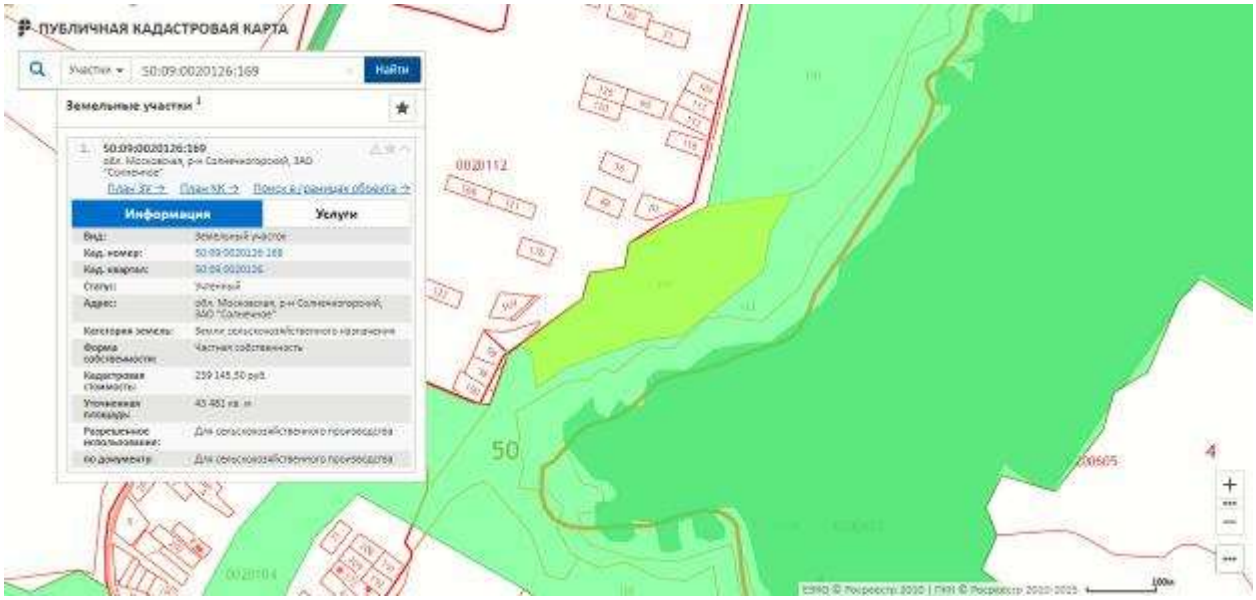


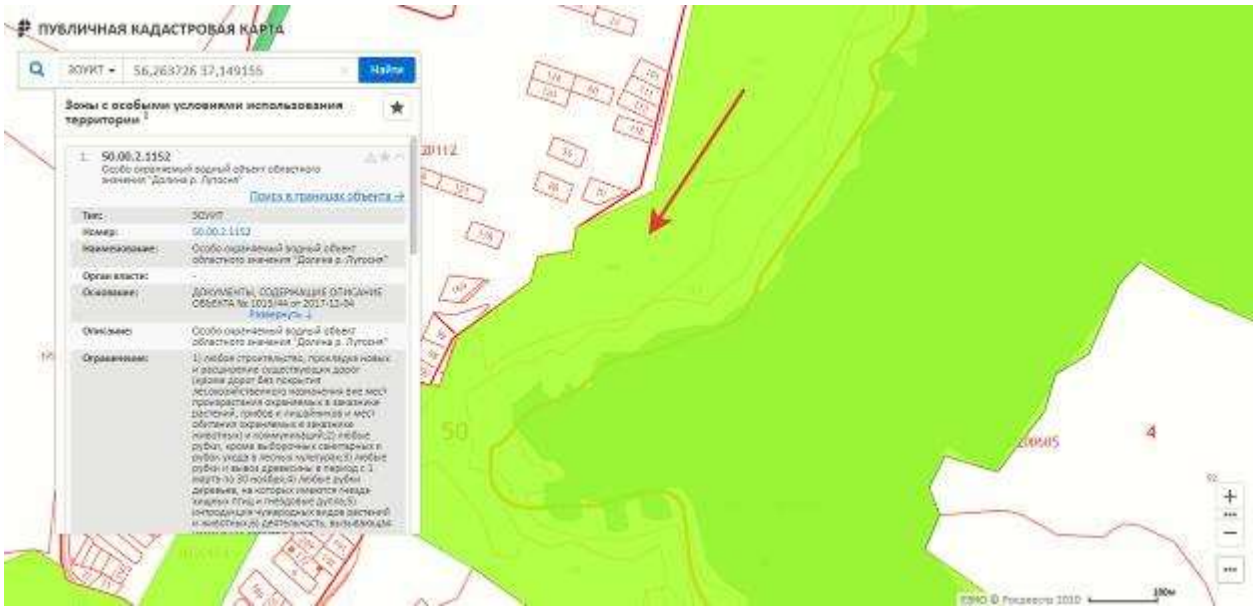
• 50:09:0020126:16 общей площадью 1 238 469,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126



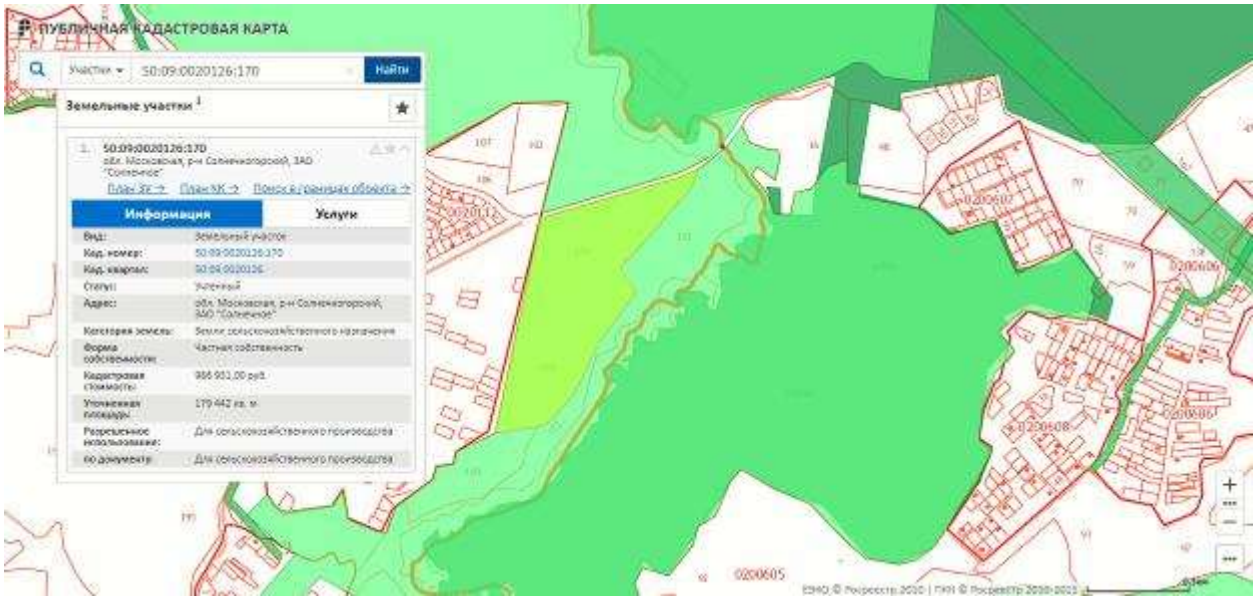


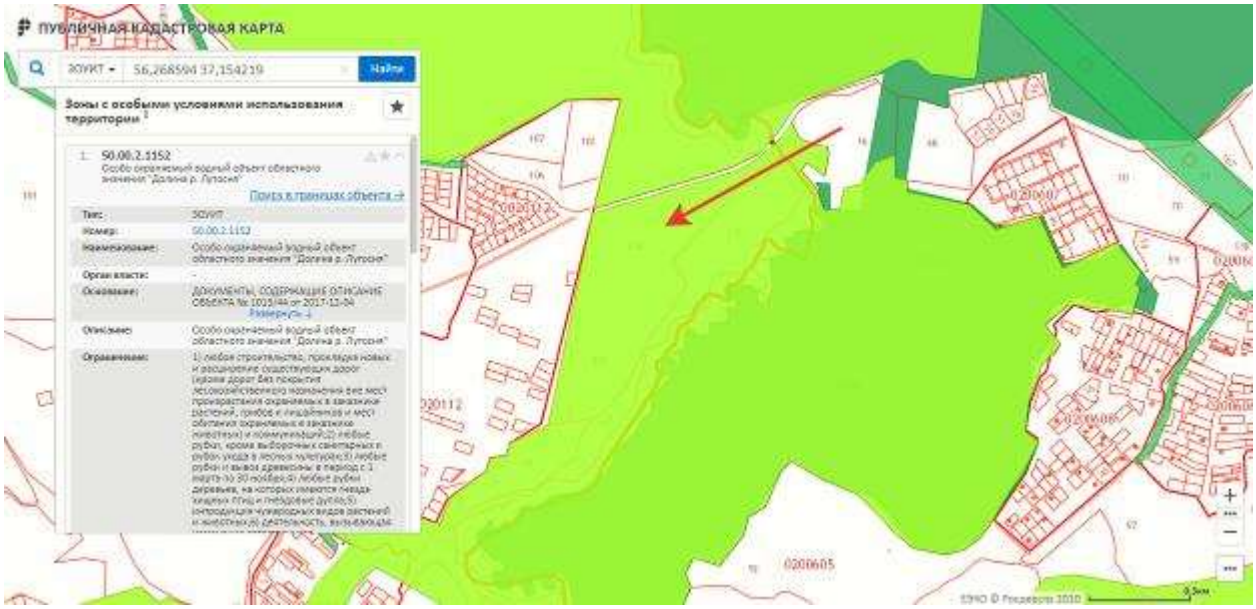
• 50:09:0020126:169 общей площадью 43 481,00 кв. м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»





• 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.

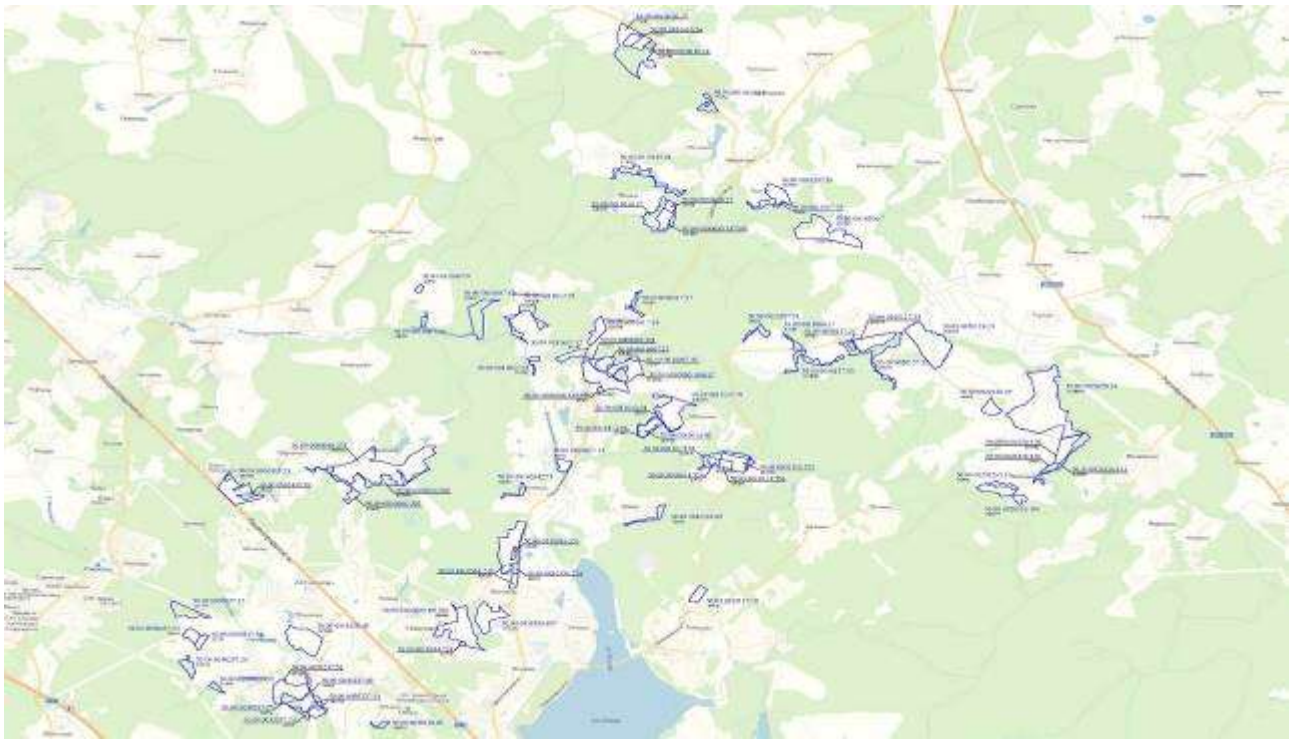
Источник информации: https://pkk5.rosreestr.ru, http://oopt.aari.ru

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 (71 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 (3 ед.)

Рисунок 1 Схема расположения земельных участков на территории Солнечногорского и района



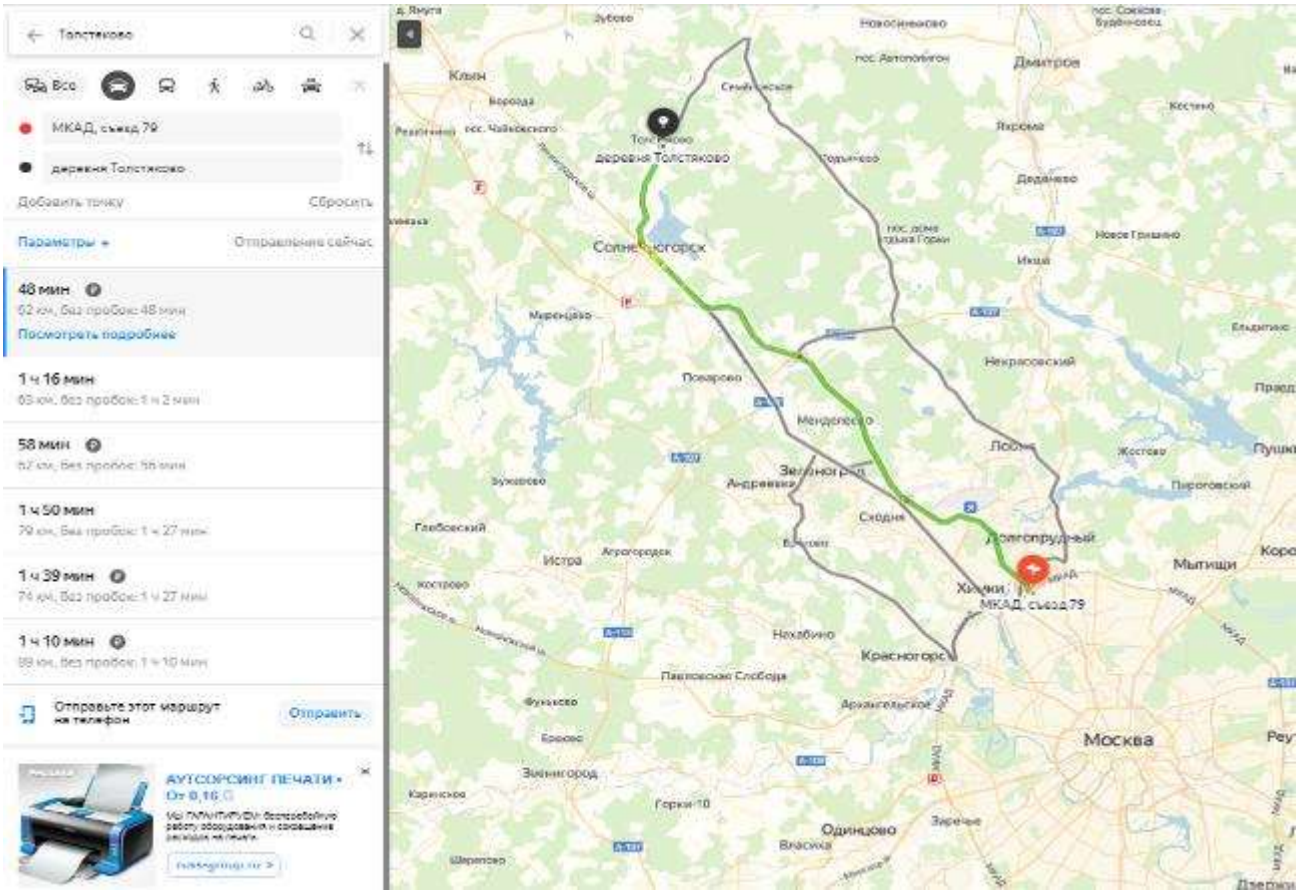
Источник: (https://yandex.ru/maps)

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,

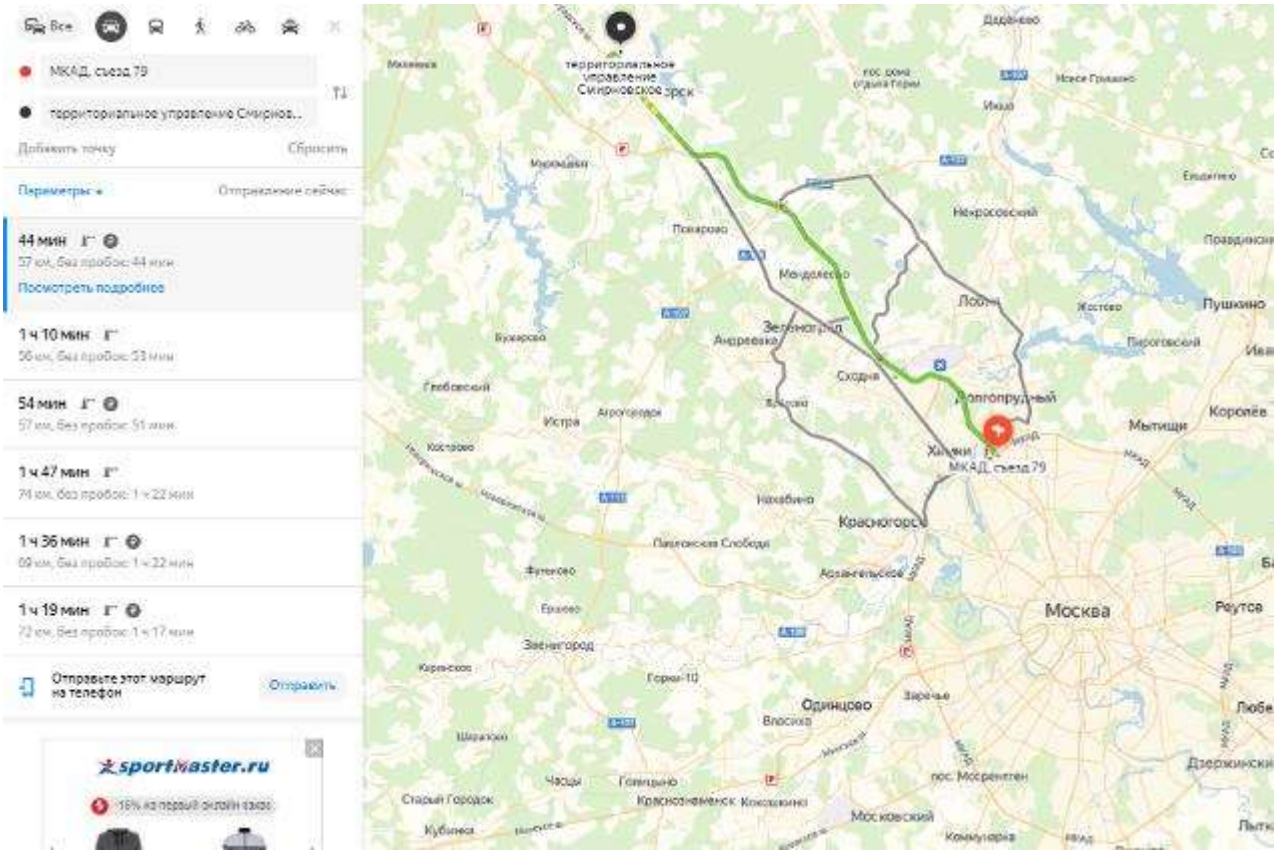
50:09:0010207:27, 50:09:0000000:301, 50:09:0010114:80, 50:09:0010617:18, 50:09:0010114:79



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 – находится в интервале: от 60 – до 70 км

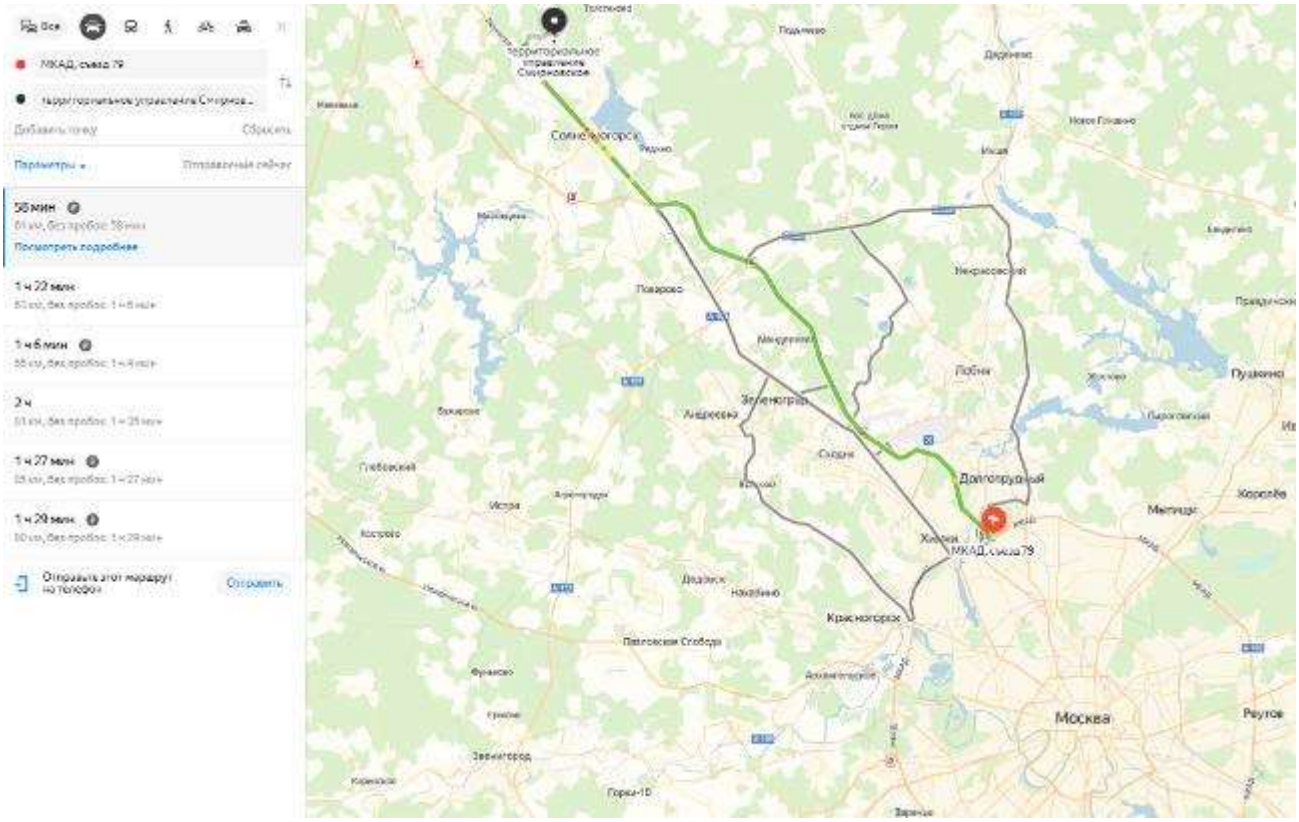
Рисунок 4 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010334:837, 50:09:0010334:276, 50:09:0010334:275, 50:09:0010334:243, 50:09:0010334:273, 50:09:0010617:14, 50:09:0000000:297, 50:09:0030237:24, 50:09:0030237:56, 50:09:0030237:49, 50:09:0030237:55, 50:09:0030237:26, 50:09:0030237:27,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

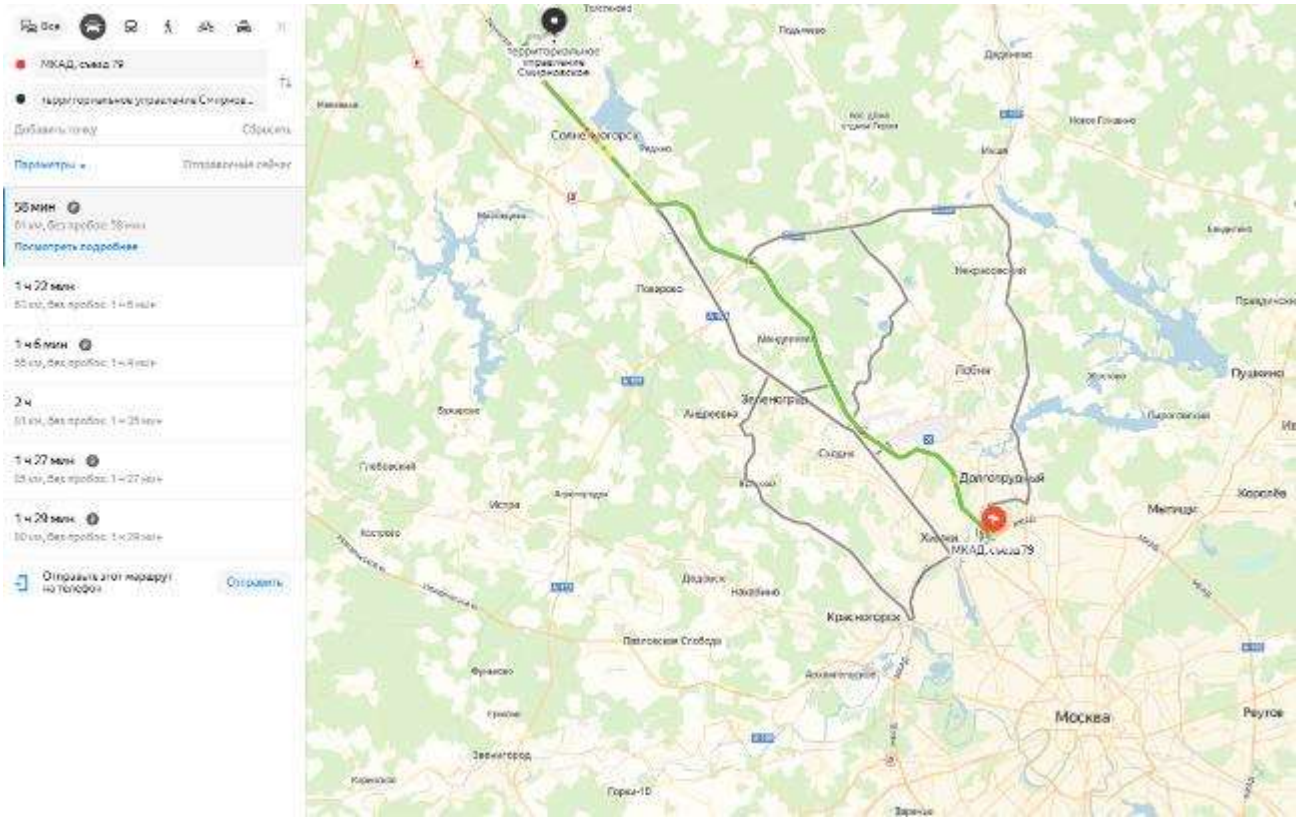
Рисунок 5 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010403:30, 50:09:0000000:302, 50:09:0000000:300, 50:09:0010403:23, 50:09:0000000:251, 50:09:0010114:89, 50:09:0010114:525, 50:09:0020127:24, 50:09:0010206:17, 50:09:0010207:31, 50:09:0020127:33, 50:09:0020127:23, 50:09:0020127:32, 50:09:0020126:13, 50:09:0010114:93, 50:09:0030116:85, 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, 50:09:0030116:85, 50:09:0030237:25 – находится в интервале: от 60 – до 70 км.

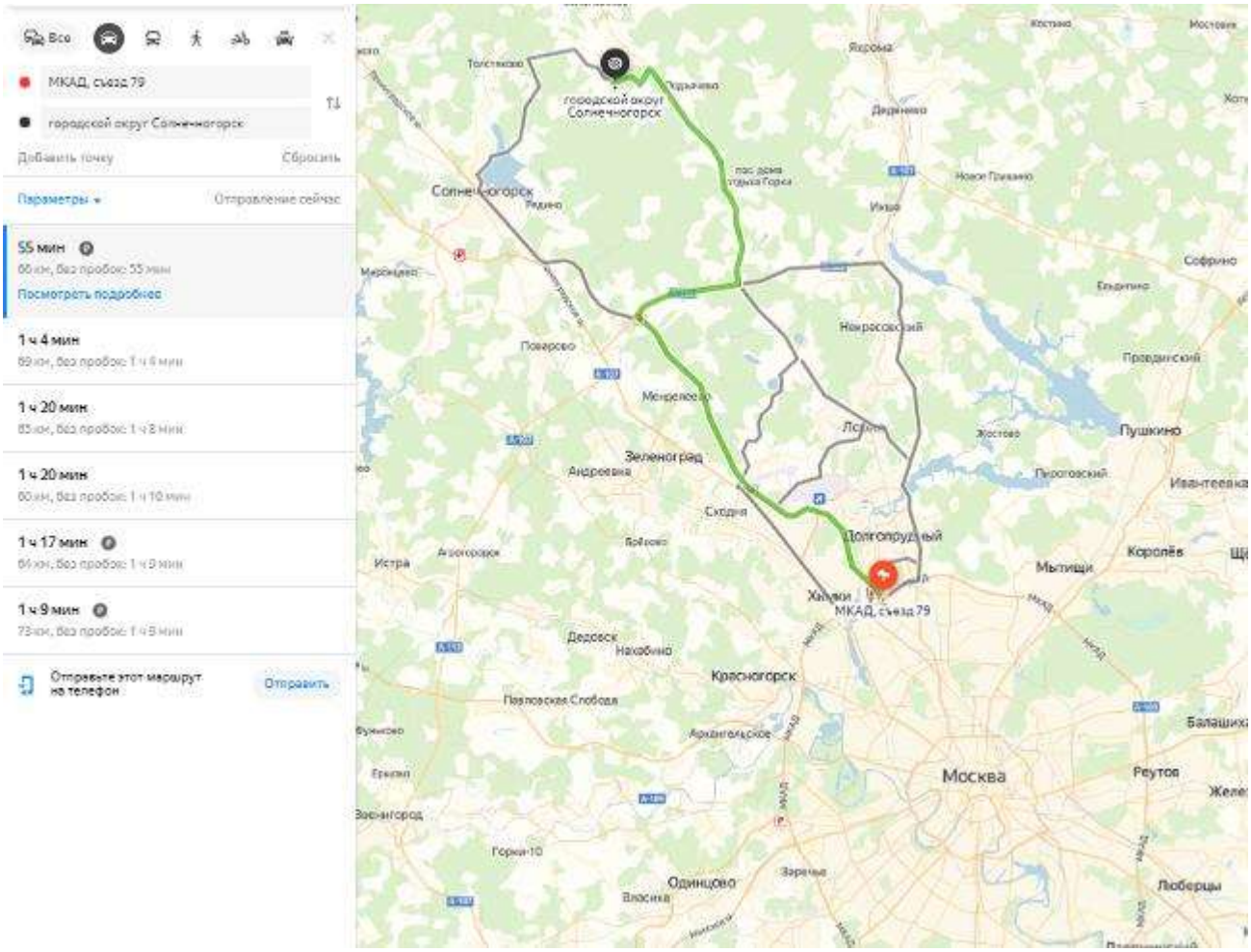
Рисунок 6 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010607:9, 50:09:0010607:16, 50:09:0010617:33, 50:09:0010617:32, 50:09:0010607:10



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, 50:09:0010617:32, 50:09:0010607:10 – находится в интервале: от 60 – до 70 км.

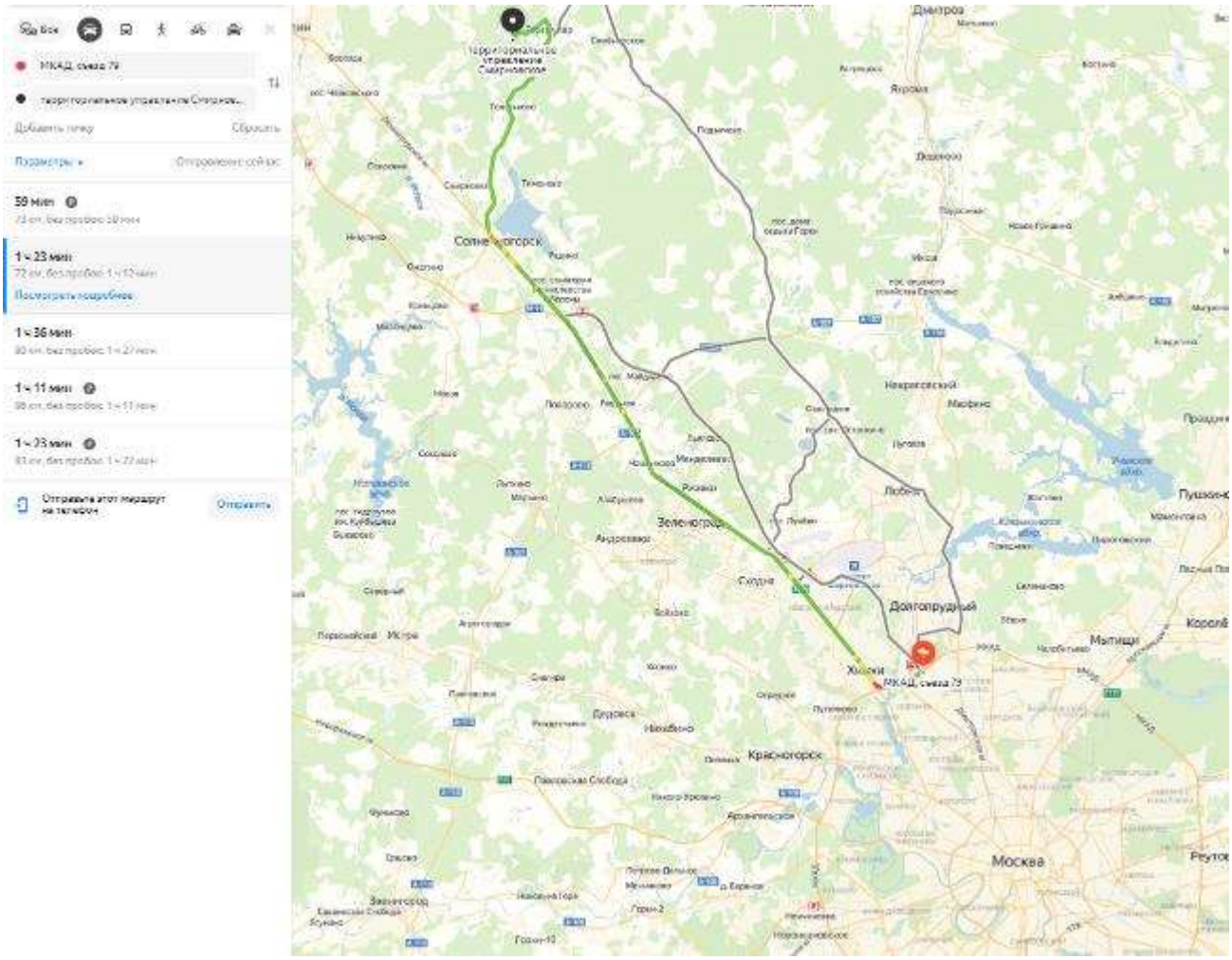
Рисунок 7 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:99, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:170, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:16



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.

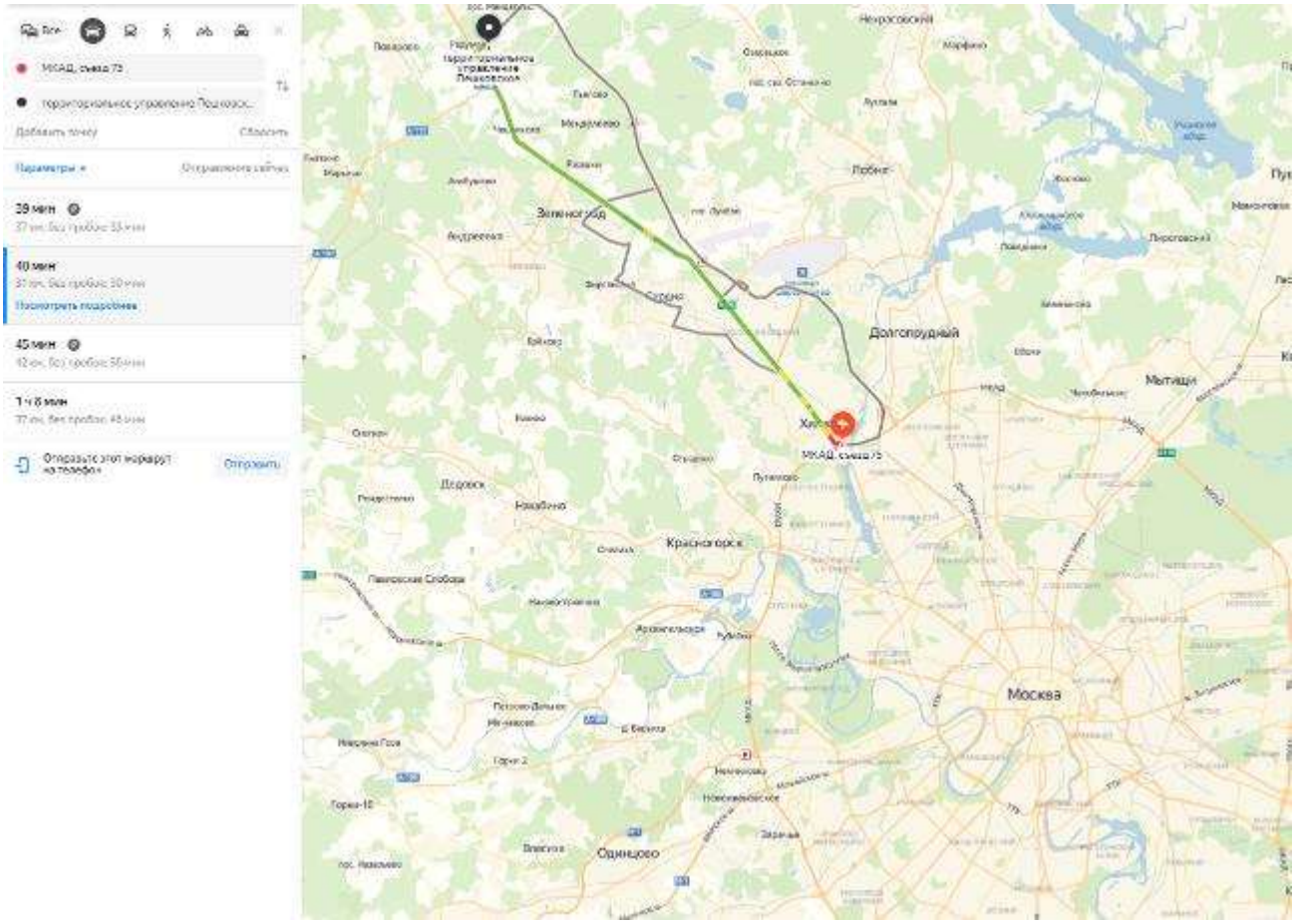
Рисунок 8 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:27, 50:09:0010207:33, 50:09:0000000:187093, 50:09:0010207:26, 50:09:0010616:21, 50:09:0010616:17, 50:09:0010206:7, 50:09:0010616:26, 50:09:0010616:25, 50:09:0010616:15, 50:09:0010616:18



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 земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060434:45



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060434:45 – находится в интервале: от 30 – до 40 км.

Солнечногорский район[5]

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

5 http://old.solreg.ru/socio_economic/

Наука.

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

Предпринимательство.

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

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

Инвестиции.

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

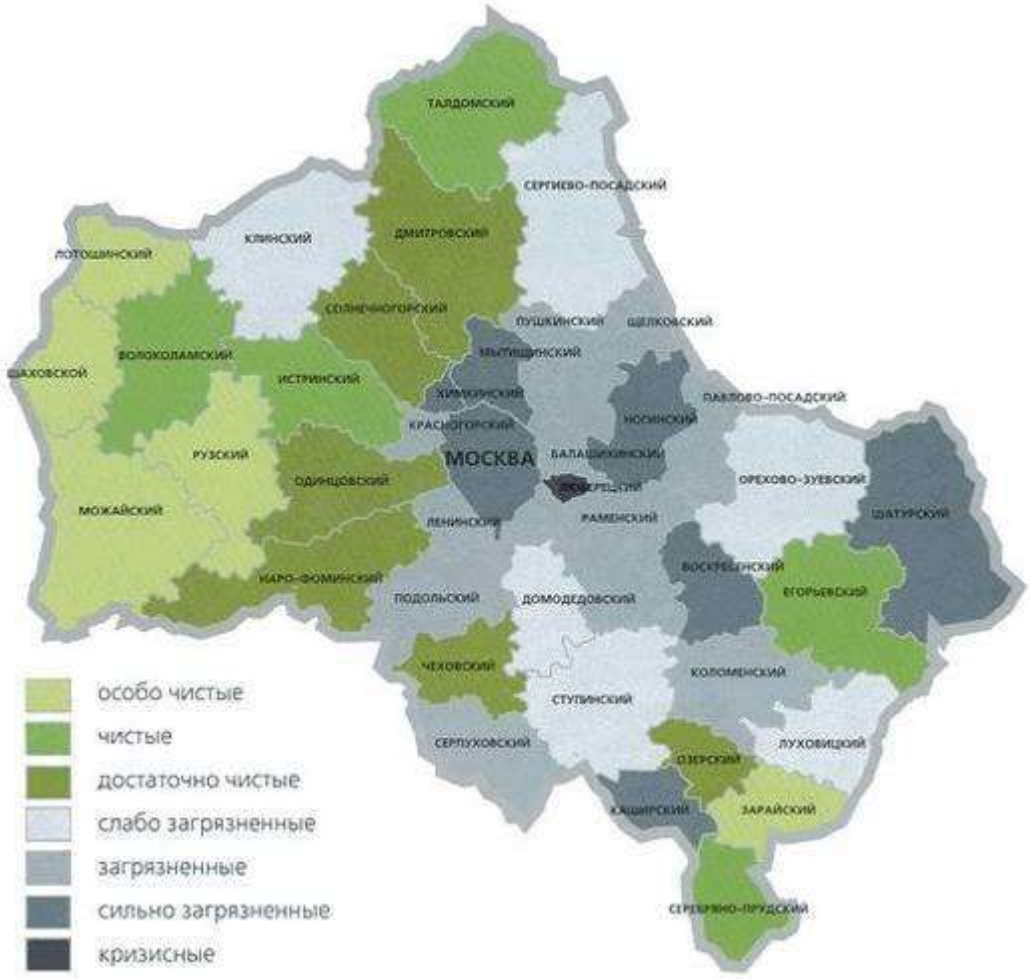
Через район проходят важные транспортные магистрали России: Октябрьская железная дорога и автомагистраль «Москва-Санкт-Петербург» (М-10 «Россия»), на юго-востоке район граничит с международным аэропортом «Шереметьево». Кроме того, по территории района проходят Московская кольцевая железная дорога, Малая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

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

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

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

Экология Московской области



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: 50:09:0000000:183306, 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, 50:09:0020127:23. 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	Железоарск лад	50:09:0010303: 425	447,60	451,5	2 425	1	1999	-	КС-1	Негодное	90%
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное											
2	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											
3	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[6] – 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.

[6] 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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победе во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой

капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент .23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	**+5,6**	**-2,1**	**+2,9**
2.	Инвестиции в основной капитал (**18,3% от ВВП**)	**+8,6**	**+4,6**	**+10,0**
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	**-0,5**	**-1,0**	**+4,8**

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-окт 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	**+6,3**	**-0,6**	**+3,5**
5.	Продукция сельского хозяйства	**-0,4**	**+10,2**	**+1,9**
6.	Строительство (объём СМР)	**+6,0**	**+5,2**	**+8,1**
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около **83**%)	**+24,6**	**+11,0**	**-1,8**
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	**+38,9**	**+1,1**	**+12,9**
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	**+5,8**	**-2,6**	**-0,8**
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	**+4,3**	**-0,1**	**+0,9**
	- Трубопроводного (около 45%)	**+7,4**	**-7,3**	**-4,8**
	- Автомобильного (около 8%)	**+5,0**	**+1,8**	**+21,1**
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	**+7,3**	**-6,7**	**+5,5**
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	**+17,5**	**+3,6**	**+4,3**
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	**+27,5**	**+4,7**	**+12,5**
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		**-3,3**	**+0,9**
	- потребительская		**+11,9**	**+5,5**

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-сент 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. **+11,5**	65338 руб. **+14,1**	~70317 руб. **+13,2**
	- реальная (учитывает инфляцию)	**+4,5**	**-1,0**	**+7,4**

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-сент 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	**в 2,6 раза** (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	**+24,3**
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		**-15,9**
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		**+3,0**
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		**-8,4**
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		**+43,1**
	- одежды		**+24,9**
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		**+16,5**
	- химические производства (около 2,4%)		**-65,4**
	- металлургическое производство (около 5,3%)		**-29,0**
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		**в 2,4 раза**
	- Строительных (доля - около 2,4%)		**+80,1**
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		**-6,1**
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		**+19,4**
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		**+6,2**
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на **01.10.**	**+3,3**	**+22,7**
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	**6,0** % от кредиторск задолж	**4,1** % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.11.**	**+10,0**	**+23,0**
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	**+18,1**	**+29,1**
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	**0,4%**	**0,3%**
19.	Международные резервы (ЗВР), на **24.11.23г.: 587,5** млрд. долл. США	**-7,7**	**+3,5**
20.	Фонд национального благосостояния на **01.11.23г.: 13,5** трлн. руб. или **145,2** млрд. долл. США (**9,0 %** от ВВП)	**-18,8**	**+18,4**
21.	Государственный внешний долг, на **01.11.23г. 52,9** млрд. долл. США	**-3,9**	**-5,6**

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
22.	Ключевая ставка ЦБР с **30.10.23г.**, %	**+8,5**	**+15,0**
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**58,95**	**88,89**
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	**93,09**	**85,67**

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих, запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-**ноябре** 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии,

химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.
Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.
В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.
Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:
— новых квартир - на 5%,
— квартир вторичного рынка – на 5%,
— индивидуальных домов – на 8%,
— земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
— Торговых помещений и зданий – на 4%,
— Административных помещений и зданий – на 2%,
— Складских помещений и зданий – на 6%,
— Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-**сентябрь** 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **27%** больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.
Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.
Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.
Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.
Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с

ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2023.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 01.12.2023 года.

Инфляционные ожидания и потребительские настроения (март 2022 г.)[7]

Инфляционные ожидания населения на год вперед, по данным опроса ООО «инФОМ», в марте заметно возросли. Медианная оценка ожидаемой в ближайшие 12 месяцев инфляции составила 18,3%, это второй по величине результат за всю историю наблюдений. Краткосрочные ценовые ожидания предприятий также увеличились, достигнув максимального значения с начала наблюдений. Прогнозы инфляции профессиональных аналитиков на 2022 г. в марте были повышены до 20%.

[7] Инфляционные ожидания и потребительские настроения № 3 (63) март 2022 года Информационно-аналитический комментарий от 23ю03ю2022 года. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/40891/Infl_exp_22-03.pdf

Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для постепенной адаптации экономики к новым условиям и предотвратит неконтролируемый рост цен. С учетом этого годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году.

ДИНАМИКА ИНДИКАТОРОВ ИНФЛЯЦИОННЫХ ОЖИДАНИЙ

	Горизонт ожиданий	2019 (среднее)	2020 (среднее)	2021 (среднее)	Март 2020	Март 2021	Январь 2022	Февраль 2022	Март 2022
Инфляция, %		4,5	3,4	6,7	2,5	5,8	8,7	9,2	
Наблюдаемая населением инфляция, %									
ФОМ (медиана)	предыдущие 12 месяцев	9,9	9,6	15,1	8,3	12,7	16,7	17,1	16,3
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	предыдущие 12 месяцев	9,1	8,7	12,8	7,2	11,5	15,0	15,6	13,8
ФОМ (подгруппа без сбережений)	предыдущие 12 месяцев	10,4	9,9	16,2	8,6	12,4	17,8	18,2	18,3
Инфляционные ожидания населения, %									
ФОМ (медиана)	следующие 12 месяцев	9,3	9,1	12,1	7,9	10,1	13,7	13,5	18,3
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	следующие 12 месяцев	8,3	8,4	10,5	6,9	9,1	11,9	12,1	17,2
ФОМ (подгруппа без сбережений)	следующие 12 месяцев	9,8	9,6	13,2	8,5	10,6	14,3	14,5	19,3
Ценовые ожидания предприятий									
Предприятия, баланс ответов	следующие 3 месяца	9,6	13,3	20,0	15,0	18,0	24,7	22,1	41,9
PMI manufacturing закупочные цены	текущий месяц	57,8	64,0	70,7	59,8	72,6	70,2	72,2	
PMI manufacturing отпускные цены	текущий месяц	53,1	54,2	62,4	55,4	65,3	60,4	62,8	
PMI services закупочные цены	текущий месяц	58,0	58,0	63,4	61,5	65,0	65,6	64,9	
PMI services отпускные цены	текущий месяц	54,0	51,3	56,1	54,2	56,3	59,5	59,2	
Вмененная инфляция для ОФЗ-ИН (среднее за месяц), %									
ОФЗ-ИН 52001, август 2023 г.	среднее за следующие 1,5 года	3,9	2,7	4,1	3,5	3,8	5,3	5,6	
ОФЗ-ИН 52002, февраль 2028 г.	среднее за следующие 6 лет	4,1	3,3	4,2	4,1	4,0	5,7	6,4	
ОФЗ-ИН 52003, июль 2030 г.	среднее за следующие 8 лет		3,3	4,3		4,2	5,6	6,2	
ОФЗ-ИН 52004, март 2032 г.	среднее за следующие 10 лет						5,8	6,5	
ОФЗ-ИН	среднее в 2023–2028 гг.	4,3	3,8	4,3	4,5	4,1	5,8	6,6	
ОФЗ-ИН	среднее в 2028–2030 гг.		3,5	4,4		4,6	5,4	6,0	
ОФЗ-ИН	среднее в 2030–2032 гг.						6,7	7,8	
Профессиональные аналитики, %									
Интерфакс	2022 г.			4,3		4,2	5,5		
Опрос Банка России	2022 г.			4,2				5,5	20,0
Интерфакс	2023 г.						4,1		
Опрос Банка России	2023 г.			4,0				4,0	8,0
Интерфакс	2024 г.								
Опрос Банка России	2024 г.							4,0	4,8

Источники: Росстат, ООО «инФОМ», Банк России, IHS Markit PMI, Интерфакс.

Инфляционные ожидания населения достигли максимальных значений за 11 лет

Инфляционные ожидания населения в марте 2022 г. существенно возросли, по данным опроса ООО «инФОМ», проводимого по заказу Банка России. Опрос проводился с 28 февраля по 10 марта. Медианная оценка инфляционных ожиданий составила 18,3% (+4,8 п.п. к февралю), это второй по величине результат за всю историю наблюдений (опрос осуществляется с апреля 2010 г.). Наблюдаемая населением инфляция в марте немного снизилась, ее медианная оценка составила 16,3% (-0,8 п.п. к февралю). Сильный рост инфляционных ожиданий произошел у участников опроса как со сбережениями, так и без сбережений. При этом динамика оценок наблюдаемой инфляции была разнонаправленной для разных групп респондентов: они заметно снизились у группы со сбережениями и немного возросли у респондентов без сбережений.

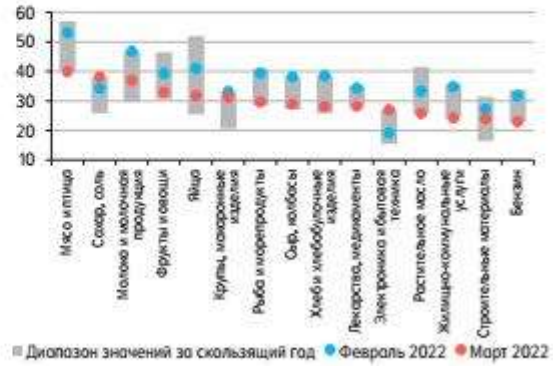
Ожидая сильного ускорения инфляции в ближайшем будущем, респонденты заметно пересмотрели свои оценки текущего роста цен на наиболее часто покупаемые товары и услуги, с чем и было связано произошедшее снижение наблюдаемой инфляции. Участники опроса в марте реже, чем в феврале, отмечали удорожание большинства продовольственных товаров и бензина – тех товаров, на основании которых граждане чаще всего формируют свои представления об инфляции. При этом заметно выросла обеспокоенность респондентов произошедшим ростом цен на электронику и бытовую технику, а также на сахар1. Значения балансов ответов на вопросы о качественном изменении будущей инфляции на месяц и год вперед в марте возросли, качественные оценки текущей инфляции – снизились.

В более долгосрочной перспективе респонденты ожидают существенного замедления инфляции после всплеска в 2022 году. Медианная оценка инфляционных ожиданий на три года вперед в марте составила 8%. Этот показатель соответствует наиболее низким уровням годовых инфляционных ожиданий, наблюдавшимся в 2018–2019 гг., когда фактическая инфляция была вблизи 4% или ниже.

ИНФЛЯЦИЯ, НАБЛЮДАЕМАЯ И ОЖИДАЕМАЯ НАСЕЛЕНИЕМ (МЕДИАННАЯ ОЦЕНКА) (%) Рис. 1

Источники: ООО «инФОМ», Росстат, расчеты Банка России.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ РЕСПОНДЕНТОВ НА ВОПРОС «НА КАКИЕ ОСНОВНЫЕ ПРОДУКТЫ, ТОВАРЫ И УСЛУГИ ЦЕНЫ ЗА ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ ВЫРОСЛИ ОЧЕНЬ СИЛЬНО?» (% ОТ ВСЕХ ОПРОШЕННЫХ) Рис. 2

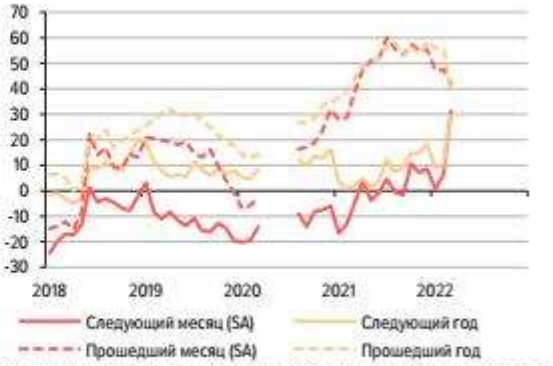


Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

ОЖИДАЕМАЯ И НАБЛЮДАЕМАЯ ИНФЛЯЦИЯ ПО ПОДГРУППАМ РЕСПОНДЕНТОВ (МЕДИАННАЯ ОЦЕНКА) (%) Рис. 3

Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

ИНДИКАТОРЫ ДИНАМИКИ ЦЕН* (БАЛАНС ОТВЕТОВ, П.П.) Рис. 4



* Баланс ответов на вопросы «Как менялись/будут меняться цены за прошедший год/в следующем году?» и «Как изменились/изменятся цены за прошедший месяц/в следующем месяце?» с исключением сезонности.

Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

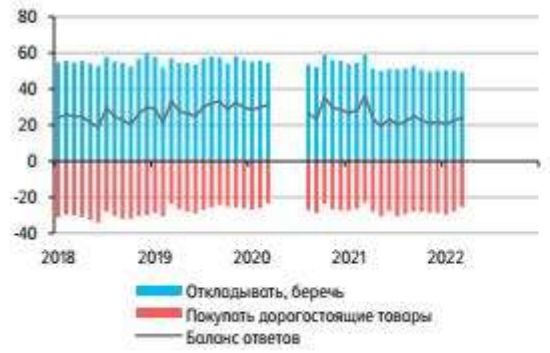
Потребительские настроения снизились до уровней 2015 – 2016 годов

Индекс потребительских настроений в марте опустился до 80,2 (-9,1 пункта к февралю). Это минимальное значение с февраля 2016 года. Снизились индекс ожиданий (-8,7 пункта), включающий в себя оценки перспектив личного материального положения на год вперед и ожидания изменения экономических условий в стране на год и пять лет вперед, и индекс текущего состояния (-9,5 пункта), учитывающий оценки фактического изменения личного материального положения за год и оценки благоприятности текущего момента для совершения крупных покупок.

Склонность домохозяйств к сберегательному поведению в марте немного увеличилась на фоне повышения общей экономической неопределенности. Доля респондентов, предпочитающих тратить, а не откладывать свободные деньги, уменьшилась до 25% (-3 п.п. к февралю).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ РЕСПОНДЕНТОВ НА ВОПРОС «КАК ВЫ ДУМАЕТЕ, КАК В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ЛУЧШЕ РАСПОРЯЖАТЬСЯ СВОБОДНЫМИ ДЕНЬГАМИ: ОТКЛАДЫВАТЬ, БЕРЕЧЬ ИЛИ ПОКУПАТЬ ДОРОГОСТОЯЩИЕ ТОВАРЫ?»
(% ОТ ВСЕХ ОПРОШЕННЫХ)

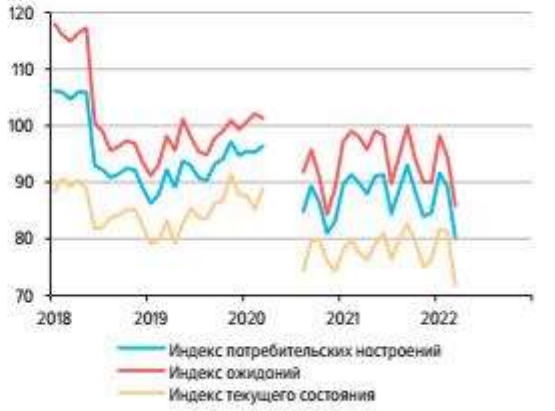
Рис. 5



Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ НАСТРОЕНИЙ
(ПУНКТОВ)

Рис. 6



Источник: ООО «инФОМ».

В начале марта значительно изменились предпочтения респондентов относительно форм хранения сбережений. Доля участников опроса, считающих, что сбережения сейчас лучше хранить в наличной форме, возросла до 39% (+8 п.п. к февралю), это максимальное значение за весь период, когда задавался данный вопрос (с сентября 2012 г.). Предыдущий максимум фиксировался в ноябре 2020 г. и составлял 34%. Доля респондентов, предпочитающих хранить сбережения на счете в банке, в начале марта уменьшилась до 30% (-5 п.п. к февралю), это минимальное значение за всю историю опроса.

Ценовые ожидания предприятий – максимальные за всю историю наблюдений с 2000 года

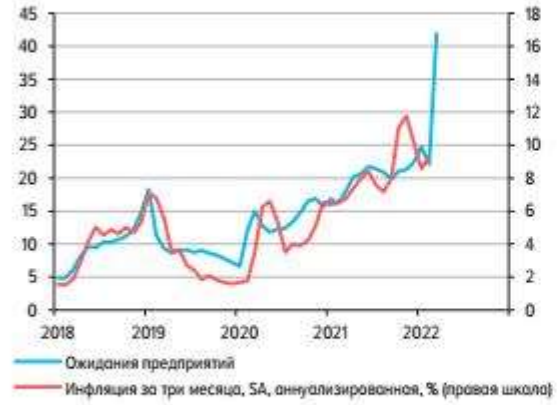
По данным мониторинга, проведенного Банком России в марте 2022 г., ценовые ожидания предприятий на три месяца существенно выросли, достигнув максимального значения за всю историю наблюдений – с января 2000 года. Средний ожидаемый темп прироста цен в ближайшие три месяца в марте составил 11,9% в годовом выражении. Повышение ценовых ожиданий предприятия связывали в первую очередь с ослаблением рубля и ростом закупочных цен.

Ценовые ожидания увеличились во всех отраслях, кроме коммунальных услуг4. Наиболее значительный рост произошел в розничной торговле. Средний темп прироста цен в ближайшие три месяца, ожидаемый предприятиями этой отрасли, в марте составил 19,6% в годовом выражении. Наименьший рост ценовых ожиданий был у предприятий транспортировки и хранения, сферы услуг и добычи полезных ископаемых. Предприятия в транспортной отрасли и в сфере услуг хотя и ожидали сильного роста издержек, но считали, что повышение отпускных цен будет сдерживаться сокращением спроса, которое в этих отраслях окажется более значительным, чем в среднем по экономике.

Ценовые индексы IHS Markit PMI в феврале 2022 г. изменялись разнонаправленно. В обрабатывающих отраслях продолжилось ускорение роста как закупочных, так и отпускных цен. Предприятия отмечали рост цен поставщиков и перебои в поставках. При этом возросшие издержки они продолжали переносить в свои отпускные цены, несмотря на отмечавшееся снижение спроса. В сфере услуг темпы роста закупочных и отпускных цен немного замедлились, хотя и оставались высокими. Продолжающийся рост затрат предприятия сферы услуг связывали с повышением цен поставщиков, удорожанием топлива и аренды.

ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ (БАНК РОССИИ) *Рис. 7*

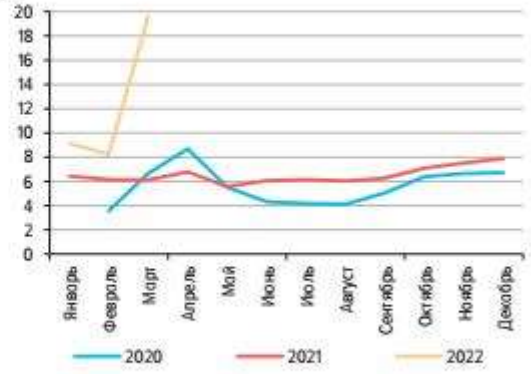
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, SA, %)



Источники: Банк России, Росстат.

СРЕДНИЙ ОЖИДАЕМЫЙ ПРЕДПРИЯТИЯМИ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ТЕМП РОСТА ЦЕН НА БЛИЖАЙШИЕ ТРИ МЕСЯЦА (В ГОДОВОМ ВЫРАЖЕНИИ) *Рис. 8*

(%)

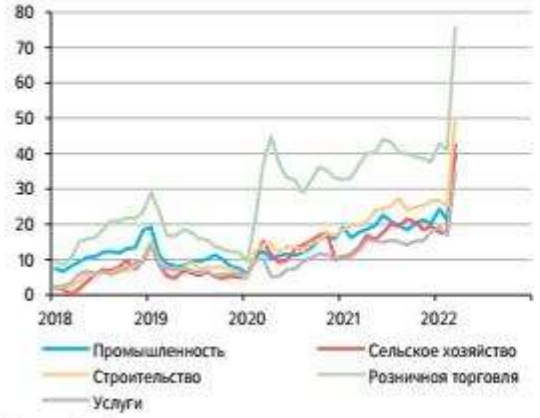


Источник: Банк России.

[4] *Отрасли «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»*

ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ ПО ОСНОВНЫМ ОТРАСЛЯМ (БАНК РОССИИ) *Рис. 9*

(БАЛАНС ОТВЕТОВ, SA, %)



Источник: Банк России.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ПРЕДПРИЯТИЙ (MARKIT PMI) *Рис. 10*

(ДИФФУЗНЫЙ ИНДЕКС, ПУНКТОВ)

Источники: IHS Markit PMI, Росстат.

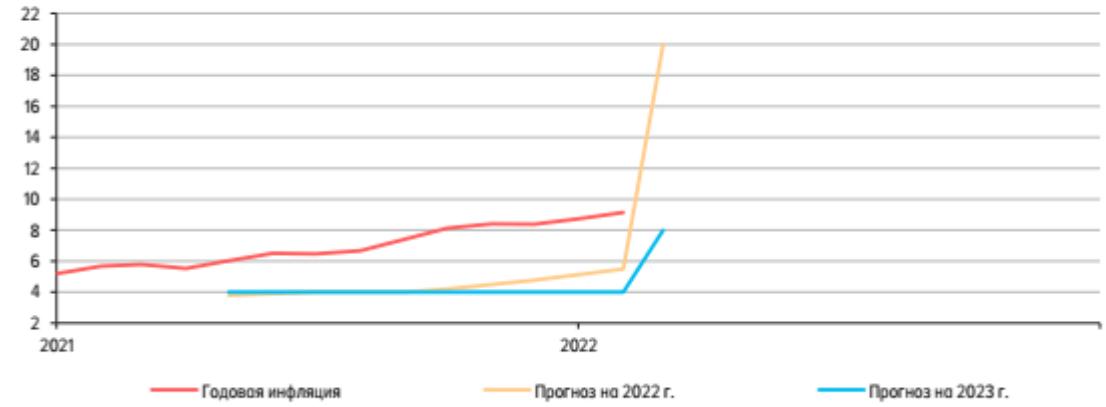
Аналитики ожидают инфляцию в 20% к концу года

В марте прогнозы инфляции профессиональных аналитиков были существенно повышены с учетом изменившихся макроэкономических условий. По данным макроэкономического опроса Банка России, прогноз аналитиков по инфляции на конец 2022 г. повышен до 20% (+14,5 п.п. к февралю). В 2023 г. аналитики ожидают замедления инфляции до 8%, прогноз на конец 2024 г. – 4,8%.

По прогнозу Банка России, годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году Российская экономика входит в фазу масштабной структурной перестройки, которая будет сопровождаться временным, но неизбежным периодом повышенной инфляции, в основном связанным с подстройкой относительных цен по широкому кругу товаров и услуг. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для постепенной адаптации экономики к новым условиям и предотвратит неконтролируемый рост цен. С учетом этого годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году.

РЕЗУЛЬТАТЫ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО ОПРОСА БАНКА РОССИИ *Рис. 11*

(%)



Источники: Банк России, Росстат.

С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности.

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

· свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;

· ограничения в информации по причине позиции заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и таким образом неопределенность оценки сохраняется;

· нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных факторов, которые не могли быть предсказаны: природных, политических, экономических. Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации. Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости. Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого, уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам. В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже. На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

О некоторых параметрах среднесрочного прогноза: адаптация к условиям санкций

Накануне введения новой волны антироссийских экономических санкций, ситуация в российской экономике характеризовалась следующими особенностями:

– после завершения периода восстановительного роста, экономика в 2022- 2024 гг. вышла на тренд последовательного оживления с низкими стабильными темпами роста (по инерционному варианту

порядка 2.0- 2.3% на текущий год и 1.5-2.0% на последующие два, по оптимистическому – порядка 2.0-2.5% в течение трех лет);
– в целом, удалось «зацепиться» за благоприятную внешнеэкономическую конъюнктуру. В результате, основными факторами «поствосстановительного» роста были расширение экспорта и (со второго полугодия прошлого года) – рост инвестиций в основной капитал. Ожидался также переход к устойчивому, уже посткризисному, росту потребления домохозяйств, на базе расширения заработной платы и доходов;
– российская экономика вышла на почти исторически максимальное использование трудовых ресурсов; к началу кризиса и уровень занятости, и безработица находились на наиболее благоприятных уровнях с начала 2010-х годов. При этом в отдельных отраслях (прежде всего, несырьевых и вне бюджетного сектора) сохранялся значительный, до 25%, запас избыточной занятости – рабочих мест с низкой производительностью и, соответственно, оплатой. Этот «навес», практически, мог считаться формой скрытой безработицы, оплачиваемой (в значительной мере, из мотивации сохранения социальной стабильности в регионах) за счёт перераспределения природной ренты;
– инфляция выходила (с учетом скачка цен на продовольствие, топливо и сырье на мировых рынках) на уровень порядка 6.0-6.5% (декабрь к декабрю), что провоцировало проведение наиболее жесткой для крупных и средних стран денежно-кредитной и бюджетной политики. Санкционный шок, очевидно, глубоко трансформирует российскую экономику; специфика этой трансформации во многом будет определяться тем, какой экономика вошла в шок.

Условия «адаптационного» сценария

Ограничения на экспорт и импорт.

Ожидается, что введённые санкции повлияют на внешнюю торговлю как со странами-инициаторами (практически, странами ОЭСР), так и, в разной степени, на торговлю с другими странами. Отчасти эти страны станут опасаться «вторичных санкций» со стороны США и других стран ОЭСР, отчасти – сработает эффект cancel culture по отношению к бизнесу с Россией.
Кроме того, будут сказываться вторичные эффекты, связанные с проблемами с оплатой поставок и (в части экспорта) – с дефицитом отдельных, поставляемых по импорту критически значимых компонентов продукции.
Соответственно, применительно к отдельным экспортным рынкам, можно ожидать следующих дополнительных (относительно «нормальных», без санкций) трендов:
– наибольшие потери понесёт экспорт машин и оборудования: сокращение на 50-80% на рынки стран-инициаторов санкций, на 15-20% - на рынки прочих стран (вне ЕАЭС), на 10% - на рынки стран ЕАЭС;
– на рынках топлива потери объёмов окажутся существенно ниже. По углю, с учетом энергоперехода: 30-40% на рынки стран-инициаторов санкций, 10-15% на прочие рынки (вне ЕАЭС); по нефти и нефтепродуктам: 20% на рынки стран-инициаторов, 5-10% на рынки прочих стран (вне ЕАЭС); по газу потери составят 5-10% на рынки стран-инициаторов санкций;
– аналогичные эффекты, в разной степени, ожидаются на рынках черных и цветных металлов, а также удобрений, а в гораздо меньшей степени (единицы процентов потерь объёмов рынка) – на рынках редких металлов и зерна;
– можно ожидать схлопывания экспорта услуг (-60-70% на рынки странинициаторов санкций, -15% на рынках других стран вне ЕАЭС).
Что касается импорта, то здесь в наибольшей степени ожидается сжатие ввоза инвестиционных товаров (на 70-80% по отношению к тренду из странинициаторов санкций, на 10-15% из других стран, кроме ЕАЭС), что потянет за собой соответствующее сжатие ввоза сырья, материалов и комплектующих (на 50% от тренда из стран-инициаторов санкций). На рынках потребительских товаров можно ожидать частичного замещения товаров из стран-инициаторов санкций (-25% от тренда) товарами других стран (главным образом, АТР, +10% к тренду, в 2023-2024 г.). Импорт услуг буквально «обваливается» (-70-80% от тренда из стран-инициаторов санкций, -25% из других стран вне ЕАЭС).

Дисконт на российский экспорт

«*Санкции - это маржа*» (С.А. Караганов). В силу этого, можно ожидать резкого повышения дисконта по российскому экспорту. По нефти среднегодовой дисконт сорта Urals по отношению к Brent в текущем году может составить порядка 20 долл. за баррель, в 2023-2024 гг., по мере изменения страновой структуры вывоза – 10-12 долл. за барр.
По газу (с учётом зависимости экономик даже стран-инициаторов, долгосрочности контрактов и частичного изменения структуры отгрузок с европейского на южное и восточное направление)

дисконт к цене на российский экспорт может оказаться довольно умеренным, порядка 10% в 2022-2023 и 5% в 2024 гг.

Зато по черным и цветным металлам, а также химической продукции, где конкуренция на рынках достаточно высока, масштабы дисконта по ценам российского экспорта могут оказаться значительно выше1 (по прогнозу они постепенно уменьшаются с 25% в 2022 г., на пике кризиса, до 15% в 2024 г.).

Все это означает, что возможности использовать ценовую ренту, связанную с кризисным перегревом мировых рынков, в перспективе будут ограничены. **Ограничения по трансграничным потокам капитала, вызванные введенными санкциями и ответными действиями России.**

К важнейшим из них относятся:

– решение о выплате обязательств перед зарубежными кредиторами на счета типа «С» в российских банках2, что приведет к существенному уменьшению чистого оттока валютных средств по каналам обслуживания внешнего долга; – массовый переход зарубежных поставщиков продукции на предоплату и затруднения с внешним кредитованием российского экспорта, что приведет к увеличению оттока средств за рубеж, связанных с кредитованием и авансированием внешнеторговых сделок;

– масштабное изъятие ранее сделанных прямых иностранных инвестиций, правда, компенсируемое в ряде случаев процедурами ускоренного банкротства и/или перепродажи бизнесов по «кризисным» ценам в 2022 г. (в последующие годы – частичный возврат прямых инвесторов);

– ограничительный порядок обращения наличной валюты внутри страны, что снизит отток капитала по этому каналу по сравнению с потенциально возможным (в результате в 2022 г. масштаб чистых вложений в наличную валюту не превысит показателей 2008 г.);

– запрет на предоставление резидентами иностранных займов в валюте, зачисление валюты на счета за пределами России и перевод денег без открытия счета – ограничивающие возможности вывода капитала резидентами в безналичной форме.

В таких условиях в наихудшем из возможных вариантов чистый отток капитала за рубеж в 2022 г. составит около 200 млрд. долл. (в основном, из-за ухудшения условий обслуживания внешнеторговой деятельности, «зависания» средств в зарубежных банках, «теневого» вывода средств за рубеж, покупки наличной валюты, переноса некоторыми российскими компаниями штабквартир в юрисдикции «третьих» стран). Даже такой масштабный отток будет заметно ниже прогнозируемых поступлений средств по текущим операциям.

Денежно-кредитная политика

Предполагается, что процентная политика Банка России традиционно будет всецело подчинена задачам сдерживания инфляции и ослабления рубля (при этом введение контроля за капиталом объективно расширило возможности монетарных властей по стабилизации курса без чрезмерного роста ставок). Ключевая ставка Банка России будет превышать текущий уровень инфляции.

Новая конструкция бюджета

На среднесрочном периоде предполагается реализация уже принятого на 2022 г. решения о приостановке действия бюджетного правила (что сохранится и в 2023-2024 гг.). Кроме того, ожидается, что сумма дополнительных расходов бюджетной системы (+10% в реальном выражении) приведёт к возникновению бюджетного дефицита, покрываемого преимущественно за счёт ФНБ и внутренних заимствований.

При этом данный сценарий не предполагает выхода за пределы адаптации к условиям кризиса; как может выглядеть в нынешних условиях стратегия развития – вопрос будущего.

Сюжеты и параметры прогноза

Глубина и системный характер развертывающегося шока (который, на данный момент, находится лишь на стадии нарастания – и о структуре экономики «по ту сторону» зоны бифуркации говорить нельзя в принципе), придаёт прогнозу специфический характер. Его основная цель в сложившихся условиях – скорее уловить взаимосвязь формирующихся тенденций (соответственно, намечающихся рисков), а не «угадать» конкретные количественные параметры, которые сейчас, скорее, обозначают лишь контуры возможного развития.

Как представляется, эти тенденции в обозримой перспективе будут формировать три важных сюжета кризисной адаптации экономики (см. Таблица 1).

Шок выпуска и инфляция

Структура внешнеторгового шока, где шок на импорт окажется сильнее, чем на экспорт (тем более, с учётом цен на сырьё), означает, что сальдо торгового баланса в перспективе будет положительным, особенно в первые три года (2022 г.: +290-300 млрд. долл., 2023 г.: +190-200 млрд. долл., 2024 г.: +120-140 млрд. долл.). С учетом ограничений на движение капитала и довольно жесткой кредитноденежной политики, можно ожидать, что после инфляционного шока (2022 г.: прирост ИПЦ

декабрь к декабрю 20-23%) инфляция станет довольно быстро замедляться, до 7.7- 8.0% в 2023 г. и до 5.5-6.0% в 2024 г.).

На этом фоне, определяющую роль для экономики России будет играть уже не инфляция, а спад (со всеми негативными последствиями – ростом безработицы и снижением уровня жизни). При этом в 2022 г. спад (6.3-6.6%) будет определяться, в первую очередь, шоком спроса (так, падение инвестиций может достичь 25-30%, товарооборота 7.0-7.5%, услуг – 8.5-9.0%), связанным как с полной потерей понимания бизнесом перспектив развития, так и с ограничениями по финансированию в условиях политики «дорогих денег».

На более поздних стадиях спад может быть связан с тем, что из-за отсутствия импорта критически важных компонентов для производства российская экономика не сможет обеспечить рост в соответствии с расширяющимся спросом. Соответственно, инвестиции начнут, как ожидается, восстанавливаться по мере адаптации крупного бизнеса и государства к новой ситуации (уже в 2023 г. их прирост может составить 2.0-2.5%, а в 2024 г. – 2.5- 2.8%). Потребление населения начнет «оживать» с 2024 г. (чуть быстрее – в секторе услуг; продажи товаров будет дополнительно сдерживать сжатие потребительского кредитования).

Однако на этом фоне экономический спад может продлиться вплоть до 2024 г.

К «экономике предложения»

Такая ситуация может быть связана с реализацией риска возникновения дефицита поступающей по импорту критически важной промежуточной продукции для обрабатывающей промышленности. По оценке, этот дефицит может привести к «недобору» потенциала спроса в соответствующих отраслях на 4.5-5 проц. п. Так, если бы не действие данного фактора, восстановительный рост в российской экономике мог бы состояться уже в 2023 г. (порядка +2.8-3.0%).

С учётом же действия данного фактора, пространство спроса, которое не сможет заполнить российское производство, заполнится импортом готовой потребительской и инвестиционной продукции из стран, не поддерживающих санкции (главным образом, из АТР и ЕАЭС). Соответственно, если проблема критически значимых «узких мест» в производственных цепочках не будет решена, в 2023 г. спад может составить 2.0-2.3%, в 2024 г. – 0.3-0.5%.

На первом плане – проблема «новой бедности»

Как представляется, в условиях шока компании (испытывающие дефицит оборотных средств из-за проблем с доступностью кредита) уже не смогут поддерживать привычный для российской экономики режим «сверхзанятости».

В результате, в течение всего периода уровень безработицы будет составлять 7-8% от численности рабочей силы. Соответственно, можно ожидать, что возникнет новая линия социального раскола, хорошо видная по соотношению реальной начисленной заработной платы (в 2022 г., на фоне сокращения неэффективных рабочих мест, оплата труда на сохраняющихся предприятиях снизится в реальном выражении примерно на 4%) и реальных доходов (-7% в 2022 г.).

Таблица 1 - Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг., темпы прироста (%)

	2020 факт	2021 факт	2022 прогноз	2023 прогноз	2024 прогноз
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю)	4.9	8.4	20 - 23	7.7 - 8.0	5.5 - 5.7
Валовой внутренний продукт	-2.7	4.7	-6.3 - -6.6	-2.0 - -2.3	-0.3 - -0.5
Инвестиции в основной капитал	-0.5	7.7	-24.5 - -28.5	2.0 - 2.5	2.4 - 2.8
Оборот розничной торговли	-3.2	7.3	-7.2 - -7.5	-3.5 - -3.7	-0.3 - 0.0
Платные услуги населению	-14.8	14.1	-8.5 - -8.7	-3.5 - - 3.7	0.4 - 0.8
Реальная начисленная заработная плата	3.8	2.9	-4.0 - -4.2	-1.0 - -1.2	1.0 - 1.3
Реальные располагаемые доходы населения	-2.0	3.1	-7.0 - -7.2	-1.3 - -1.6	1.3 - 1.5
Уровень безработицы, % к рабочей силе	5.8	4.8	7.0 - 7.3	7.8 - 8.2	7.7 - 8.0

Некоторые выводы для антикризисной политики

Указанная структура кризисных факторов означает соответствующий набор ключевых позиций антикризисной политики.

1. Монетарные меры антиинфляционной политики целесообразно максимально дополнить немонетарными (что позволит максимально быстро перейти к смягчению процентной политики). Речь, прежде всего, может идти о предотвращении переноса инфляции с мировых рынков

продовольствия, энергоносителей и сырья. Соответственно, важным фактором может стать разрыв цепочек удорожания экспортируемых товаров по принципу NetBack.
Инструментом этого может выступать введение плавающих (привязанных к ценам мирового рынка и курсу) экспортных пошлин.
2. Устойчивость функционирования экономики определяется в новых условиях поддержанием (восстановлением) нормального оборота оборотных средств. Это предполагает развёртывание программ льготного кредитования цепочек и занятости.
3. Возможность восстановления роста предполагает решение проблемы критического производственного импорта (электронные компоненты для автопромышленности, компоненты красителей и т.д.).
Необходимо на отраслевом уровне выявить такие, наиболее критически значимые, компоненты и в максимальной степени обеспечить их первоочередное наполнение за счёт целевого импорта (в том числе, в рамках прямого, защищенного от внешнего контроля, обмена по типу «компоненты за сырьё») или, приоритетно - организации внутреннего производства.
4. Ключевым социальным риском является риск скачка безработицы работников массовых профессий. Отсюда, необходимы как программы стимулирования сохранения занятости на предприятиях (по образцу успешно реализованных в период пандемии ковид- 19), так и дополнительные действия, направленные на максимальное стимулирование самозанятости и снижение нагрузки на малый бизнес в сферах, где возможно расширение спроса на труд (торговля, сервис и т.д.).
Материал подготовили: Руководитель направления, к.э.н. Д.Р. Белоусов; Руководитель направления, к.э.н. О.Г. Солнцев; Ведущий эксперт, к.э.н. К.В. Михайленко

Выводы:

На неделе с 27 июня по 3 июля 2023 г. рост цен замедлился до 0,13%. Инфляция составила 3,43% год к году.

В секторе продовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,16%), увеличение темпов роста цен на плодовоовощную продукцию было компенсировано замедлением роста цен на другие продукты питания.

В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен снизились (0,12%) на фоне замедления удорожания строительных материалов и легковых автомобилей.

В секторе услуг1 цены выросли на 0,18% при замедлении удорожания авиабилетов и увеличении темпов роста цен на услуги санаториев.

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости. Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого, уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам. В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже. На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

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 (71 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 (3 шт.), не используемые, находящиеся в неудовлетворительном и ветхом состоянии. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области

Свыше 1,2 тыс. га сельхозземли реализовали в Подмосковье в 2022 году[8]

В текущем году на территории Московской области с торгов было предоставлено свыше 1,2 тыс. га земли сельскохозяйственного назначения. Земельные участки расположены в 24 муниципалитетах, их площадь равно 1,8 тыс. футбольным полям, сообщает пресс-служба Комитета по конкурентной политике по региону.

Земли сельскохозяйственного назначения - это объекты повышенной ценности. Основная цель – производство натуральных и экологически чистых продуктов питания.

«За этот год комитет по конкурентной политике совместно с Региональным центром торгов уже предоставили с торгов 94 земельных участка сельскохозяйственного назначения. Если сравнить показатель с 2021 годом, то это количество выросло в 2 раза, также, как и конкуренция на таких торгах», - рассказал директор «ГКУ РЦТ» Мартирос Саркисян.

Он уточнил, что также выросло и число участников на региональных торгах. Например, в текущем году их количество выросло в 2 раза и составляет 5 человек на 1 лот.

Самым востребованным, выставленным в этом году, стал участок 2,9 га в Раменском городском округе. Борьба за этот объект шла неделю. На него претендовало больше 40 организаций. В итоге он достался КФХ «ПОДКОВА» из Раменского горокруга, основной вид деятельности которого разведение лошадей.

Рынок земли в Московской области. Статистика[9].

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.

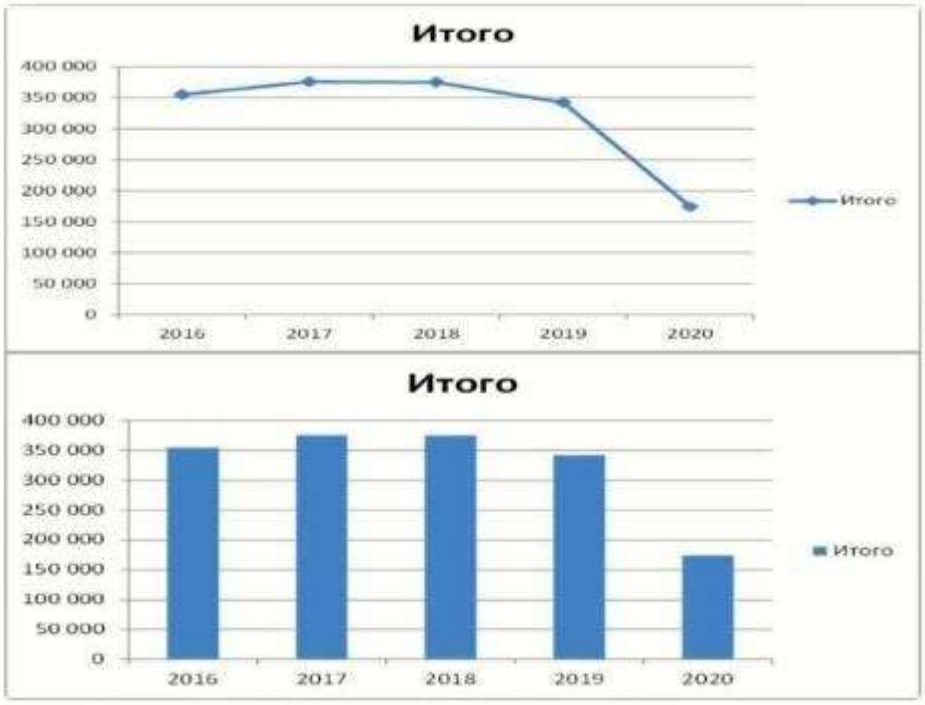
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки

	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										

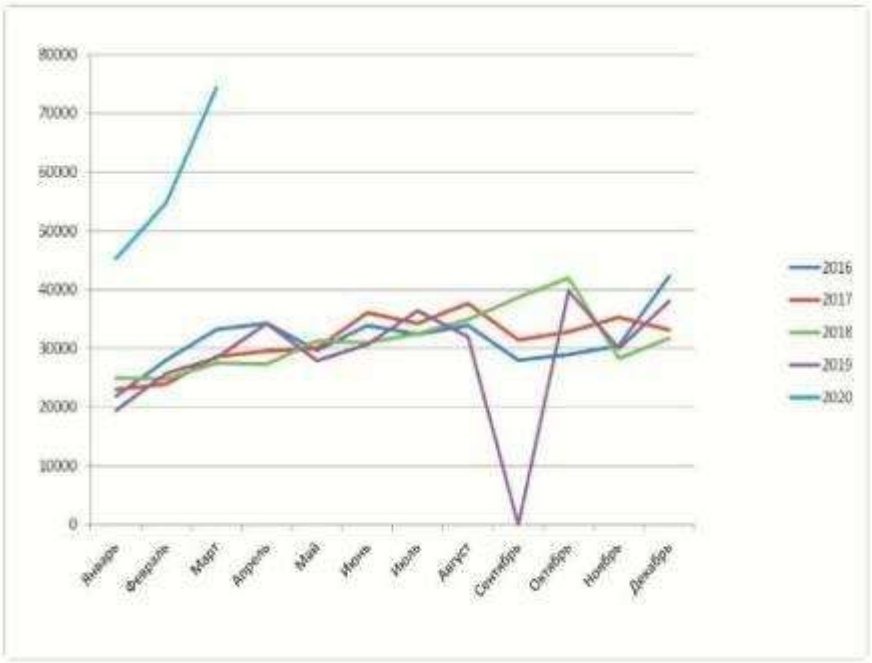
Общее количество сделок по годам за четыре года и, как выделяются три месяца этого года. Взлет продаж в 2,5-3 раза по сравнению с аналогичных месяцами прошлых годов.

8 https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/komitet-po-konkurentnoy-politike/svyse-12-tys-ga-selxozzemli-realizovali-v-podmoskove-v-2022-g

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



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



Рынок держится и проседает в 2019 году. В январе 2020 года взлет рынка почти в два раза.
Объем продаж за три месяца делает около половины объема прошлого года в следствие коронавируса и самоизоляции.
Срабатывают отсроченные покупки. К тому же, рост аренды на загородную недвижимость в МО.
Тенденция роста продаж явная и, как правило, объем начинает нарастать во второй половине года вплоть до декабря. Согласно прогнозам 2020 год даст прирост и обозначит на графике восходящий тренд.

Цены

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

Рынок земельных участков Московской области[10]

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли не улучшается: 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. Примерно 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%.

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.

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.

Территории для бизнеса

Два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые

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

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 - минимален. 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.

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.

Жилой сектор

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка встрепенулись, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5−2 года назад. Появились клиенты, которые рассматривают участки по 20−25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

В январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу.

По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, официально банки предлагают такие кредиты, но на практике получить их крайне сложно.

Анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2020 - 2021 годы.[11]

Отличительной особенностью земли, если рассматривать ее в качестве экономического ресурса, является ограниченность данного товара. Главной особенностью и основным отличием земли от труда и капитала, которые относятся к мобильным факторам производства, является неподвижность данного ресурса, поэтому в производстве данный ресурс квалифицируется как специфический фактор.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2021 год, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий. RuGBC – российский совет по экологическому строительству.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. Благоприятное географическое местоположение (от которого и зависят все вышеперечисленные природные факторы), и технологические особенности грунта, как раз и формируют определённое качество земельного участка, и определяют пригодность земли к ведению на ней сельхоз производства, либо невозможность организации на ней прибыльного хозяйства. В этом и заключается ограниченность данного товара на рынке земли, и именно поэтому стоимость земельных участков сельхоз назначения остаётся стабильно высокой. Как правило, количество площадей, которые подходят для сельхоз производства, ограниченно в каждом регионе. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельхоз производства, может быть значительно увеличено.

11 http://ground-best.ru/analiz_runka

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона, с 1 мая 2022 года. Влияние политики на цены

Но несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связанны со сложившейся политической ситуацией. Так за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016-2019 годов, пандемия 2020 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2020 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2020 год (схож с 2017 годом), становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объёма всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

Анализируя рынок земли, по состоянию на май - сентябрь 2021 года, очевидно, что инвестиционная привлекательность земли, подходящей для ведения сельского хозяйства, увеличилась в некоторых регионах до 35% (в среднем около 25 процентов). На Российском рынке земли заметна положительная динамика, в первую очередь благодаря повышенному вниманию государства к данной отрасли. По мнению экспертов, нынешний рост притока инвестиций - это первый шаг к тому, что после 2022 года Россия станет практически независима к импорту продуктов питания, а так же поднимет экспорт агрокультур более, чем на 50 процентов.

По состоянию на 2017 - 2021 годы, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов

гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличии от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угодья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2020 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

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

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково	37	700,54	5 604 320	8 000	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html
2	Солнечногорский, Ленинградское, Головково	59	1513,00	6 000 000	3 966	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s163.html
3	Солнечногорский, Ленинградское, Лаптево	55	4699,95	15 000 000	3 192	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s131.html?sphrase_id=5676
4	Солнечногорский, Ленинградское, Лаптево	58	583,72	2 300 000	3 940	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s161.html?sphrase_id=5677
5	Солнечногорский, Ленинградское, Лаптево	55	766,69	5 366 830	7 000	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s84.html?sphrase_id=5678

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
6	Солнечногорский, Ленинградское, Лаптево	55	366,90	1 300 000	3 543	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s160.html?sphrase_id=5679
7	Солнечногорский, Ленинградское, Федино	66	5609,56	28 047 800	5 000	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s116.html?sphrase_id=5680
8	Солнечногорский, Ленинградское, Заовражье	71	968,95	4 000 000	4 128	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s118.html?sphrase_id=5681
9	Солнечногорский, Ленинградское, Мостки	70	12384,69	49 538 760	4 000	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s117.html?sphrase_id=5682
10	Солнечногорский, Ленинградское, Мостки	59	1288,85	6 444 250	5 000	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s157.html?sphrase_id=5683
11	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Муравьёво, 27А	54	548,00	2 500 000	4 562	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_548ga_snt_dnp_3607420389
12	Солнечногорский, Ленинградское, Зеленино	71	513,92	2 000 000	3 892	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s158.html?sphrase_id=5685
13	Солнечногорский, Ленинградское, Зеленино	61	1840,77	9 203 850	5 000	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s121.html?sphrase_id=5686
14	Московская обл., г.о. Солнечногорский, рядом с д. Лаптево и д. Головково	58	583,72	2 300 000	3 940	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_584ga_snt_dnp_3606726004
15	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево	60	548,32	2 500 000	4 559	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s89.html
16	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево	61	3346,00	10 000 000	2 989	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s175.html
17	Солнечногорский, Ленинградское, Зеленино	62	619,96	3 000 000	4 839	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s120.html
18	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Зеленино, 14	47	513,90	2 000 000	3 892	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_514ga_snt_dnp_3607108034
19	Солнечногорский, Ленинградское, Головково	59	815,18	3 500 000	4 294	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s162.html
20	Московская область, г.о. Солнечногорск, садовое товарищество Север, 127	52	815,20	3 500 000	4 293	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_815ga_snt_dnp_3607345560
21	Солнечногорский, Ленинградское, Гудино	67	1387,00	5 500 000	3 965	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s177.html
22	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Толстяково, 36А	58	909,80	4 500 000	4 946	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_91ga_snt_dnp_3607445991
23	Солнечногорский, Ленинградское, Толстяково	58	909,83	4 000 000	4 396	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s92.html
24	Солнечногорский, Ленинградское, Нов. Стан	61	931,42	3 300 000	3 543	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s125.html
25	Солнечногорский, Ленинградское, Заовражье	68	1048,63	3 500 000	3 338	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s133.html
26	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Зеленино, 30	62	620,00	3 000 000	4 839	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62ga_snt_dnp_3606977510
27	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Зеленино, 14	47	513,90	2 000 000	3 892	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_514ga_snt_dnp_3607108034

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 989
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	8 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	4 425

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.

2. Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.

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. 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-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Таблица 74

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,2%	18,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	8,9%	20,5%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	8,8%	18,7%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	10,3%	25,9%

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

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

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-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., 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	1,20	1,38	1,63
	<30	0,84	1,00	1,15	1,36
	30-70	0,72	0,87	1,00	1,18
	>70	0,61	0,73	0,85	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-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на

площадь имеет следующие значения:

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

Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

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 8.5-4 Снос ветхих зданий, строений и сооружений

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

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.

Итоги расчета СтатРиелт 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 зарегистрированных лиц	0,71	0,87	0,80

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

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости. Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого, уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам. В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже. На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

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).

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 989
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	8 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	4 425

Источник: расчет Оценщика

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

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Функциональное назначение;
2. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. 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. 1 ФСО V, 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. 2 ФСО V, 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 рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование — это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении

ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что 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. 4 ФСО V Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене. П.6-7 ФСО V

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 прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком[12].
- 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[13].

12 Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)
13 Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (http://economy-ru.com/forex-

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения B 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. 11 ФСО № V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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. 24 ФСО V Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

---

treyding/binomialnaya-model.html); Большая Энциклопедия Нефти Газа (http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html)

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

В связи с тем, что рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный подход, так как отсутствует информация о денежных потоках, связанных с оцениваемым объектам и исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) 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.

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	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Функциональное назначение	Склад	Коровник	Склад
Текущее использование	Не используются	Не используются	Не используются
Общая площадь, кв. м	447,6	5 142,4	6 822,5
Этажность	1	1	1
Наличие подземных этажей	-	-	-
Площадь застройки, кв. м	451,5	5 708,0	7 111,0
Год постройки	1999	1967	1976
Год капитального ремонта	-	1985	-
Преобладающая высота этажа, м	-	-	-
Строительный объем, куб. м	2 425,00	20 203,00	42 872,00
Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	КС-1	КС-2	КС-1
Описание конструктивных элементов и их состояния			
Фундаменты	-	-	-
Стены	Кирпич	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	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Шифр объекта-аналога	ruA3.07.036.0306 (стр. 494)	ruA3.01.007.0088 (стр. 80)	ruA3.03.013.0089 (стр. 232)
Затраты на воспроизводство ед. измерения, руб.	2 723,90	5 100,00	3 296,90
Единица измерения	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м
Справочник	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2020 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2020 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2020 г.
Раздел	Вспомогательные здания и сооружения	Животноводство	Животноводство
Назначение здания	Материально технические склады	Коровники четырехрядные	Комбикормовый цех производительностью 200т/сутки склад сырья, мела, соли и готовой продукции в таре
Описание объекта-аналога	-		
Дата уровня цен	01 января 2020 г.	01 января 2020 г.	01 января 2020 г.
Площадь застройки, кв. м	-	-	-

Наименование характеристик и параметров здания	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Общая площадь, кв. м	-	-	-
Строительный объем, куб. м	9 750,00	7 500,00	-
Количество этажей в основной части здания	-	1	-
Класс конструктивности	КС-1	КС-2	КС-1
Класс	Econom	Econom	Econom
Состояние грунтов (сухие, мокрые, мерзлые)	Мокрые	Мокрые	Мокрые
Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см)	2,5	2,5	2,5
Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6	6
Группа капитальности	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[14]

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».

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

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
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-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 118, январь 2022 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 114, январь 2020 г., раздел 2.2.2, стр. 69) для КС-1 составил 1,032 по отношению на

01.01.2021 г. по сравнению 01.01.2020 год.
(выпуск 121, октябрь 2022 г., раздел 2.2.2, стр. 77) для КС-1 составил 1,358 по отношению на 01.10.2022 г. по сравнению 01.01.2021 год.
Переходный коэффициент КС-1 от 01.01.2020 к 01.10.2022 г составил 1,401 (1,358*1,032).

По данным ежеквартально информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» (МИАБ «ИЦС» «КО-ИНВЕСТ»):

(выпуск 114, январь 2020 г., раздел 2.2.2, стр. 69) для КС-2 составил 1,041 по отношению на 01.01.2021 г. по сравнению 01.01.2020 год.

(выпуск 121, октябрь 2022 г., раздел 2.2.2, стр. 77) для КС-2 составил 1,406 по отношению на 01.10.2022 г. по сравнению 01.01.2021 год.

Переходный коэффициент КС-1 от 01.01.2020 к 01.10.2022 г составил 1,464 (1,406*1,041).
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 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2021 год. Значение прибыли предпринимателя для специализированных объектов сельскохозяйственного назначения принято 10,8%.

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	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Шифр объекта-аналога	ruA3.07.036.0306 (стр. 494)	ruA3.01.007.0088 (стр. 80)	ruA3.03.013.0089 (стр. 232)
1 Справочный показатель по объектам-аналогам	2 723,90	5 100,00	3 296,90
2 Первая группа: денежные поправки, руб.			
отделка	-23,34	-77,51	0,00
горячее водоснабжение	-54,47	-404,45	0,00
электроснабжение и освещение	-54,47	-259,52	-83,00
отопление, вентиляция и кондиционирование	-72,62	-74,15	0,00
на отсутствие какой либо наружной стены	0,00	0,00	0,00
Итого по 1 группе поправок	**-204,90**	**-815,63**	**-83,00**
3 Вторая группа, процентные поправки			
на различие в объеме здания	1,000	0,870	1,000
на сейсмичность	1,000	1,000	1,000
на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000	1,000
регионально-климатический коэффициент	1,000	1,000	1,000
региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений	1,000	1,000	1,000
корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника (к уровню цен Московской области)	1,401	1,464	1,401
Итого по второй группе поправок	**1,401**	**1,273**	**1,401**
Расчет поправки на учет величины прибыли предпринимателя	-	-	-
Прибыль предпринимателя (ПП)	**10,8%**	**10,8%**	**10,8%**
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки без учета прибыли предпринимателя, руб.	3 529,12	5 454,00	4 502,67
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	3 910,26	6 043,03	4 988,96
Кол-во ед. изм. объекта оценки	2 425	20 203	42 872
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**9 482 381**	**122 087 335**	**213 886 693**

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	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	1967 (1985)	53	Негодное	-90%
3	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	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**9 482 381**	**122 087 335**	**213 886 693**
Физический износ, %	-90%	-90%	-70%
Функциональное устаревание, %	0%	0%	0%
Внешнее устаревание, %	0%	0%	0%
Накопленный износ, %	**-90%**	**-90%**	**-70%**
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, износа и устареваний, руб.	**948 238**	**12 208 734**	**64 166 008**
Норма выхода материалов, получаемых от разборки здания (СН 436-72), %	**948 238**	**12 208 734**	**64 166 008**
Стоимость возвратных материалов, руб.	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**
Стоимость возвратных материалов (округленно), руб.	**13 275**	**170 922**	**898 324**

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[15] 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	Объект аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_91ga_snt_dnp_3607445991	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s118.html?sphrase_id=5681	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s89.html	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62ga_snt_dnp_3606977510
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Толстяково, 36А	Солнечногорский, Ленинградское, Заовражье	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Зеленино, 30
Удаленность от областного центра, км	от 30 до 70/ более 70	от 30 до 70 (58 км)	от 30 до 70 (71 км)	от 30 до 70 (60 км)	от 30 до 70 (62 км)
Направление /Шоссе	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское
Кадастровый номер		50:09:0010207:27	50:09:0020126:99	50:09:0010334:244	50:09:0020126:103

[15] 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	Объект аналог №4
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	меньше 1 000	909,80	968,95	548,32	620,00
Использование	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Конфигурация участка	Простая	Вытянутая	Простая	Простая	Простая
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена продажи (предложения)		**4 500 000**	**4 000 000**	**2 500 000**	**3 000 000**
Цена предложения за 1 сотку, руб.		**4 946**	**4 128**	**4 559**	**4 839**

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	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		4 946	4 128	4 559	4 839
Общая площадь	сот.	меньше 1 000	909,80	968,95	548,32	620,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Расходы, производимые непосредственно после покупки						
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Условия рынка						
Время продажи		22.12.2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-18,1%	-18,1%	-18,1%	-18,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 381	3 734	3 963
Местоположение объекта						
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Толстяково, 36А	Солнечногорский, Ленинградское, Заовражье	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Зеленино, 30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 381	3 734	3 963
Направление/шоссе		Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 381	3 734	3 963
Удаленность от МКАД	км	от 30 до 70	58	71	60	62
Корректировка	%		0,00%	18,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 990	3 734	3 963
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 990	3 734	3 963
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 990	3 734	3 963
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	меньше 1 000	909,80	968,95	548,32	620,00
Площадь земельного участка	га	меньше 10	9,10	9,69	5,48	6,20
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 990	3 734	3 963
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 990	3 734	3 963
Экономические характеристики						
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 990	3 734	3 963
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 990	3 734	3 963
Процедура согласования						
Общая валовая коррекция			18,0%	36,0%	18,0%	18,0%
Коэффициент вариации		**3,52%**				

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Весовой коэффициент			0,200	0,400	0,200	0,200
Средневзвешенная рыночная стоимость	**руб./сот.**	**3 945**				

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	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		4 946	4 128	4 559	4 839
Общая площадь	сот.	меньше 1 000	909,80	968,95	548,32	620,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Расходы, производимые непосредственно после покупки						
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Условия рынка						
Время продажи		22.12.2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 946	4 128	4 559	4 839
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-18,1%	-18,1%	-18,1%	-18,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 381	3 734	3 963
Местоположение объекта						
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Толстяково, 36А	Солнечногорский, Ленинградское, Заовражье	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Зеленино, 30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 381	3 734	3 963
Направление/шоссе		Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 051	3 381	3 734	3 963
Удаленность от МКАД	км	от 70 до 80 км	58	71	60	62
Корректировка	%		-15,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 443	3 381	3 174	3 368
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 443	3 381	3 174	3 368
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 443	3 381	3 174	3 368
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	меньше 1 000	909,80	968,95	548,32	620,00

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Площадь земельного участка	га	меньше 10	9,10	9,69	5,48	6,20
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	10-30	меньше 10	10-30	10-30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 443	3 381	3 174	3 368
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 443	3 381	3 174	3 368
Экономические характеристики						
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 443	3 381	3 174	3 368
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 443	3 381	3 174	3 368
Процедура согласования						
Общая валовая коррекция			33,0%	18,0%	33,0%	33,0%
Коэффициент вариации		**3,49%**				
Весовой коэффициент			0,2821	0,1538	0,2821	0,2821
Средневзвешенная рыночная стоимость	**руб./сот.**	**3 337**				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.3-4 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Таблица 74

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,2%	18,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	8,9%	20,5%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	8,8%	18,7%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	10,3%	25,9%

В сложившихся условиях рекомендуется учитывать, среднее значение корректировки в связи с высокой неопределенностью на внутреннем и внешнем рынках и составила -18,1%.

Удаленность от областного центра

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., 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	1,20	1,38	1,63
	<30	0,84	1,00	1,15	1,36
	30-70	0,72	0,87	1,00	1,18
	>70	0,61	0,73	0,85	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	Объект аналог№4
Удаленность от МКАД, км.	от 30 до 70	от 30 до 70	более 70	от 30 до 70	от 30 до 70
Корректировка		0,00%	18,00%	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	Объект аналог№3
Удаленность от МКАД, км.	более 70	от 30 до 70	более 70	от 30 до 70	от 30 до 70
Корректировка		-15,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на площадь имеет следующие значения:

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

Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	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	Объект аналог№3
Площадь земельного участка, га	меньше 10	9,10	9,69	5,48	6,20
Диапазон площади земельного участка	меньше 10	меньше 10	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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	4 870	0%	4 870
2	Земельный участок	50:09:0010607:9	2,24	меньше 10	4 870	0%	4 870
3	Земельный участок	50:09:0010207:35	2,28	меньше 10	4 870	0%	4 870
4	Земельный участок	50:09:0010607:16	2,40	меньше 10	4 870	0%	4 870
5	Земельный участок	50:09:0010334:276	2,42	меньше 10	4 870	0%	4 870
6	Земельный участок	50:09:0020127:24	2,57	меньше 10	4 870	0%	4 870
7	Земельный участок	50:09:0010114:94	2,83	меньше 10	4 870	0%	4 870
8	Земельный участок	50:09:0030116:85	2,84	меньше 10	4 870	0%	4 870
9	Земельный участок	50:09:0010617:33	3,11	меньше 10	4 870	0%	4 870
10	Земельный участок	50:09:0000000:297	3,12	меньше 10	4 870	0%	4 870
11	Земельный участок	50:09:0010114:96	3,25	меньше 10	4 870	0%	4 870
12	Земельный участок	50:09:0010403:30	3,42	меньше 10	4 870	0%	4 870
13	Земельный участок	50:09:0030237:24	3,67	меньше 10	4 870	0%	4 870
14	Земельный участок	50:09:0010334:275	4,18	меньше 10	4 870	0%	4 870
15	Земельный участок	50:09:0020126:169	4,35	меньше 10	-	0%	-
16	Земельный участок	50:09:0010206:17	4,35	меньше 10	4 870	0%	4 870
17	Земельный участок	50:09:0010616:27	4,59	меньше 10	4 039	0%	4 039
18	Земельный участок	50:09:0010334:273	4,86	меньше 10	4 870	0%	4 870
19	Земельный участок	50:09:0010617:27	5,12	меньше 10	4 870	0%	4 870
20	Земельный участок	50:09:0020126:114	5,14	меньше 10	-	0%	-
21	Земельный участок	50:09:0030237:56	5,57	меньше 10	4 870	0%	4 870
22	Земельный участок	50:09:0010207:31	5,68	меньше 10	4 870	0%	4 870
23	Земельный участок	50:09:0030237:25	5,84	меньше 10	4 870	0%	4 870
24	Земельный участок	50:09:0010617:14	7,21	меньше 10	4 870	0%	4 870
25	Земельный участок	50:09:0010114:89	7,31	меньше 10	4 870	0%	4 870
26	Земельный участок	50:09:0010207:33	7,36	меньше 10	4 039	0%	4 039
27	Земельный участок	50:09:0010616:26	7,36	меньше 10	4 039	0%	4 039
28	Земельный участок	50:09:0010616:25	7,66	меньше 10	4 039	0%	4 039
29	Земельный участок	50:09:0030237:49	7,67	меньше 10	4 870	0%	4 870
30	Земельный участок	50:09:0010616:15	7,74	меньше 10	-	0%	-
31	Земельный участок	50:09:0030237:55	7,86	меньше 10	4 870	0%	4 870
32	Земельный участок	50:09:0020127:19	7,90	меньше 10	4 870	0%	4 870
33	Земельный участок	50:09:0030237:26	8,15	меньше 10	4 870	0%	4 870
34	Земельный участок	50:09:0010207:27	9,10	меньше 10	4 870	0%	4 870
35	Земельный участок	50:09:0000000:301	9,11	меньше 10	4 870	0%	4 870
36	Земельный участок	50:09:0020126:99	9,69	меньше 10	4 870	0%	4 870
37	Земельный участок	50:09:0010114:80	11,38	10-30	4 870	-9%	4 432
38	Земельный участок	50:09:0000000:187093	11,63	10-30	4 039	-9%	3 676

№ 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.
39	Земельный участок	50:09:0020127:33	11,69	10-30	4 870	-9%	4 432
40	Земельный участок	50:09:0000000:302	11,87	10-30	4 870	-9%	4 432
41	Земельный участок	50:09:0010114:93	11,94	10-30	4 870	-9%	4 432
42	Земельный участок	50:09:0010617:18	12,47	10-30	4 870	-9%	4 432
43	Земельный участок	50:09:0020126:112	12,89	10-30	-	0%	-
44	Земельный участок	50:09:0000000:300	14,04	10-30	4 870	-9%	4 432
45	Земельный участок	50:09:0010617:32	15,05	10-30	4 870	-9%	4 432
46	Земельный участок	50:09:0030237:27	15,14	10-30	4 870	-9%	4 432
47	Земельный участок	50:09:0010207:26	16,26	10-30	4 039	-9%	3 676
48	Земельный участок	50:09:0010114:525	16,43	10-30	4 870	-9%	4 432
49	Земельный участок	50:09:0010616:21	17,59	10-30	4 039	-9%	3 676
50	Земельный участок	50:09:0020126:170	17,94	10-30	-	0%	-
51	Земельный участок	50:09:0020126:104	18,41	10-30	-	0%	-
52	Земельный участок	50:09:0030237:54	20,28	10-30	4 870	-9%	4 432
53	Земельный участок	50:09:0020127:23	20,62	10-30	4 870	-9%	4 432
54	Земельный участок	50:09:0010616:17	20,81	10-30	4 039	-9%	3 676
55	Земельный участок	50:09:0010607:10	24,80	10-30	4 870	-9%	4 432
56	Земельный участок	50:09:0010334:837	25,12	10-30	4 870	-9%	4 432
57	Земельный участок	50:09:0020127:32	25,41	10-30	4 870	-9%	4 432
58	Земельный участок	50:09:0030237:53	26,72	10-30	4 870	-9%	4 432
59	Земельный участок	50:09:0060434:45	29,00	10-30	4 870	-9%	4 432
60	Земельный участок	50:09:0010403:23	29,58	10-30	4 870	-9%	4 432
61	Земельный участок	50:09:0010114:79	34,60	30-100	4 870	-22%	3 799
62	Земельный участок	50:09:0010334:243	45,21	30-100	4 870	-22%	3 799
63	Земельный участок	50:09:0010206:7	49,53	30-100	4 039	-22%	3 151
64	Земельный участок	50:09:0010616:18	52,04	30-100	4 039	-22%	3 151
65	Земельный участок	50:09:0020126:13	56,10	30-100	-	0%	-
66	Земельный участок	50:09:0000000:251	99,05	30-100	4 870	-22%	3 799
67	Земельный участок	50:09:0020126:16	123,85	больше 100	-	0%	-
68	Земельный участок	50:09:0000000:194711	17,26	30-100	3 945	-11%	3 511
69	Земельный участок	50:09:0000000:194712	26,29	30-100	3 945	-11%	3 511
70	Земельный участок	50:09:0000000:194710	34,24	30-100	3 945	-19%	3 196
71	Земельный участок	50:09:0010520:43	36,71	30-100	3 945	-19%	3 196

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

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

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.

Итоги расчета СтатРиелт 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 зарегистрированных лиц	0,71	0,87	0,80

Поскольку расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0020127:23 объекты капитального строительства - под снос, Оценщиком принято решение применить поправку на снос по среднему значению интервала 0,87 или -13%.

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.
1	Земельный участок	50:09:0000000:183306	3 945	-13%	3 433
2	Земельный участок	50:09:0010607:9	3 945	0%	3 945
3	Земельный участок	50:09:0010207:35	3 945	0%	3 945
4	Земельный участок	50:09:0010607:16	3 945	0%	3 945
5	Земельный участок	50:09:0010334:276	3 945	0%	3 945
6	Земельный участок	50:09:0020127:24	3 945	0%	3 945
7	Земельный участок	50:09:0010114:94	3 945	0%	3 945
8	Земельный участок	50:09:0030116:85	3 945	0%	3 945
9	Земельный участок	50:09:0010617:33	3 945	0%	3 945
10	Земельный участок	50:09:0000000:297	3 945	0%	3 945
11	Земельный участок	50:09:0010114:96	3 945	0%	3 945
12	Земельный участок	50:09:0010403:30	3 945	0%	3 945
13	Земельный участок	50:09:0030237:24	3 945	0%	3 945
14	Земельный участок	50:09:0010334:275	3 945	0%	3 945
15	Земельный участок	50:09:0020126:169	-	0%	-
16	Земельный участок	50:09:0010206:17	3 945	0%	3 945
17	Земельный участок	50:09:0010616:27	3 337	0%	3 337
18	Земельный участок	50:09:0010334:273	3 945	0%	3 945
19	Земельный участок	50:09:0010617:27	3 945	0%	3 945
20	Земельный участок	50:09:0020126:114	-	0%	-
21	Земельный участок	50:09:0030237:56	3 945	0%	3 945
22	Земельный участок	50:09:0010207:31	3 945	0%	3 945
23	Земельный участок	50:09:0030237:25	3 945	0%	3 945
24	Земельный участок	50:09:0010617:14	3 945	0%	3 945
25	Земельный участок	50:09:0010114:89	3 945	0%	3 945
26	Земельный участок	50:09:0010207:33	3 337	0%	3 337
27	Земельный участок	50:09:0010616:26	3 337	0%	3 337
28	Земельный участок	50:09:0010616:25	3 337	0%	3 337
29	Земельный участок	50:09:0030237:49	3 945	0%	3 945
30	Земельный участок	50:09:0010616:15	-	0%	-
31	Земельный участок	50:09:0030237:55	3 945	0%	3 945
32	Земельный участок	50:09:0020127:19	3 945	0%	3 945
33	Земельный участок	50:09:0030237:26	3 945	0%	3 945
34	Земельный участок	50:09:0010207:27	3 945	0%	3 945
35	Земельный участок	50:09:0000000:301	3 945	0%	3 945
36	Земельный участок	50:09:0020126:99	3 945	0%	3 945
37	Земельный участок	50:09:0010114:80	3 511	0%	3 511
38	Земельный участок	50:09:0000000:187093	2 970	0%	2 970
39	Земельный участок	50:09:0020127:33	3 511	0%	3 511
40	Земельный участок	50:09:0000000:302	3 511	0%	3 511
41	Земельный участок	50:09:0010114:93	3 511	0%	3 511
42	Земельный участок	50:09:0010617:18	3 511	0%	3 511
43	Земельный участок	50:09:0020126:112	-	0%	-
44	Земельный участок	50:09:0000000:300	3 511	0%	3 511
45	Земельный участок	50:09:0010617:32	3 511	0%	3 511
46	Земельный участок	50:09:0030237:27	3 511	0%	3 511
47	Земельный участок	50:09:0010207:26	2 970	0%	2 970
48	Земельный участок	50:09:0010114:525	3 511	0%	3 511
49	Земельный участок	50:09:0010616:21	2 970	0%	2 970
50	Земельный участок	50:09:0020126:170	-	0%	-
51	Земельный участок	50:09:0020126:104	-	0%	-
52	Земельный участок	50:09:0030237:54	3 511	0%	3 511
53	Земельный участок	50:09:0020127:23	3 511	-13%	3 055
54	Земельный участок	50:09:0010616:17	2 970	0%	2 970
55	Земельный участок	50:09:0010607:10	3 511	0%	3 511
56	Земельный участок	50:09:0010334:837	3 511	0%	3 511
57	Земельный участок	50:09:0020127:32	3 511	0%	3 511
58	Земельный участок	50:09:0030237:53	3 511	0%	3 511
59	Земельный участок	50:09:0060434:45	3 511	0%	3 511
60	Земельный участок	50:09:0010403:23	3 511	0%	3 511
61	Земельный участок	50:09:0010114:79	3 196	0%	3 196
62	Земельный участок	50:09:0010334:243	3 196	0%	3 196

№	Наименование актива	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.	Корректировка на снос зданий	Удельная стоимость за 1 сотку, руб./сот.
63	Земельный участок	50:09:0010206:7	2 703	0%	2 703
64	Земельный участок	50:09:0010616:18	2 703	0%	2 703
65	Земельный участок	50:09:0020126:13	-	0%	-
66	Земельный участок	50:09:0000000:251	3 196	0%	3 196
67	Земельный участок	50:09:0020126:16	-	0%	-
68	Земельный участок	50:09:0000000:194711	3 511	0%	3 511
69	Земельный участок	50:09:0000000:194712	3 511	0%	3 511
70	Земельный участок	50:09:0000000:194710	3 196	0%	3 196
71	Земельный участок	50:09:0010520:43	3 196	0%	3 196

Источник: составлено Оценщиком

Коэффициент вариации[16]

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 до 10%. Изменчивость вариационного ряда незначительная.

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

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

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. ***Корректировка на ограничение в использовании из-за охранной зоны***

Согласно представленным документам, часть площади оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:194710[17] попадает под ограничительные зоны, а именно:

- Публичный сервитут в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Солнечногорск Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Сенеж-Радищево I» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 13075 кв.м. Процент пересечения 3.8%
- Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Сенеж-Радищево II» с отпайкой на «Ожогино» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 12132 кв.м. Процент пересечения 3.5%
- Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Солнечногорск – Радищево с отпайкой на Ожогино» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 12120 кв.м. Процент пересечения 3.5%
- Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин 3» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 11350 кв.м. Процент пересечения 3.3%
- Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин В» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 11255 кв.м. Процент пересечения 3.3%
- Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Линейное сооружение воздушная линия электропередачи 220 кВ Омега- Радищево I-II» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 9847 кв.м. Процент пересечения 2.9%
- Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Сеть воздушных линий электропередачи 220 кВ между подстанциями ПС 220 кВ «Шмелево», ПС 220 кВ «Луч», ПС 220 кВ «Радищево»» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 1126 кв.м. Процент пересечения 0.3%

Согласно представленным документам, часть площади оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:194712[18] попадает под ограничительные зоны, а именно:

- Земли Государственного лесного фонда Сенежское Площадь пересечения: 440 кв.м. Процент пересечения: 0.2%
- Зоны и территории ОКН Государственный историко-литературный и природный музей-заповедник А.А. Блока Площадь пересечения: 195 277 кв.м. Процент пересечения:74,3 %

Данные ограничения накладывают ограничения в использовании земельных участков.

Корректировка на наличие зон ограничения возможно просчитать по методике Федоров Е.В. «Методика определения соразмерной платы за сервитут» [19] согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным

[17] https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0000000:194710

[18] https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0000000:194712

19 http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html

правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:
- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

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

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений, указанных ниже факторов для оцениваемых земельных участков.

Таблица 9.3-13 Расчет корректировки на ограничение в использовании из-за охранной зоны и сервитута для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:194710 и 50:09:0000000:194712

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	**Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества**	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	**Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества**	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	**25,00%**	**50,00%**	**75,00%**	**100,00%**
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	**Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко**	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	**Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное**	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничении при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничении при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	2	2	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого	50,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	**12,5%**				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.3-14 Расчет корректировки на наличие ограничений в использовании из-за охранной зоны зоны и сервитута для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:194710 и 50:09:0000000:194712

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог№3
Наличие ограничений в использовании из-за охранной зоны	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка		-12,5%	-12,5%	-12,5%

Источник: составлено Оценщиком

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 9.3-15 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	3 433	369 372	369 000
2	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	3 945	885 468	885 000
3	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	3 945	899 040	899 000
4	Земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	3 945	947 371	947 000
5	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	3 945	953 447	953 000
6	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	3 945	1 014 088	1 014 000
7	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	3 945	1 118 089	1 118 000

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (округленно), руб.
8	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	3 945	1 118 523	1 119 000
9	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	3 945	1 228 126	1 228 000
10	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	3 945	1 231 125	1 231 000
11	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	3 945	1 282 218	1 282 000
12	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	3 945	1 350 355	1 350 000
13	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	3 945	1 447 570	1 448 000
14	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	3 945	1 649 535	1 650 000
15	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	-	1 000	1 000
16	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	3 945	1 716 292	1 716 000
17	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	3 337	1 532 986	1 533 000
18	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	3 945	1 919 244	1 919 000
19	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	3 945	2 021 469	2 021 000
20	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	-	1 000	1 000
21	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	3 945	2 198 657	2 199 000
22	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	3 945	2 242 609	2 243 000
23	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	3 945	2 303 013	2 303 000
24	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	3 945	2 845 073	2 845 000
25	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	3 945	2 884 330	2 884 000
26	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	3 337	2 455 968	2 456 000
27	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	3 337	2 456 402	2 456 000
28	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	3 337	2 557 268	2 557 000
29	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	3 945	3 024 905	3 025 000
30	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	-	1 000	1 000
31	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	3 945	3 102 037	3 102 000

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (округленно), руб.
32	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	3 945	3 114 899	3 115 000
33	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	3 945	3 216 217	3 216 000
34	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	3 945	3 589 650	3 590 000
35	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	3 945	3 593 359	3 593 000
36	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	3 945	3 822 903	3 823 000
37	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	3 511	3 994 618	3 995 000
38	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	2 970	3 452 469	3 452 000
39	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	3 511	4 104 420	4 104 000
40	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	3 511	4 167 942	4 168 000
41	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	3 511	4 191 573	4 192 000
42	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	3 511	4 380 417	4 380 000
43	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	-	1 000	1 000
44	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	3 511	4 929 988	4 930 000
45	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	3 511	5 286 362	5 286 000
46	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	3 511	5 314 629	5 315 000
47	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	2 970	4 828 705	4 829 000
48	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	3 511	5 769 251	5 769 000
49	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	2 970	5 224 346	5 224 000
50	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	-	1 000	1 000
51	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	-	1 000	1 000
52	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	3 511	7 119 916	7 120 000

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (округленно), руб.
53	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	3 055	6 299 111	6 299 000
54	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	2 970	6 180 917	6 181 000
55	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	3 511	8 708 901	8 709 000
56	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	3 511	8 821 547	8 822 000
57	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	3 511	8 921 131	8 921 000
58	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	3 511	9 383 548	9 384 000
59	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	3 511	10 183 097	10 183 000
60	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	3 511	10 385 565	10 386 000
61	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	3 196	11 058 806	11 059 000
62	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	3 196	14 449 177	14 449 000
63	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	2 703	13 386 829	13 387 000
64	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	2 703	14 064 499	14 064 000
65	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
66	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	3 196	31 654 970	31 655 000
67	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
68	Земельный участок	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194711	3 511	6 062 244	6 062 000
69	Земельный участок	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194712	3 072	8 076 682	8 077 000
70	Земельный участок	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194710	2 796	9 574 493	9 574 000
71	Земельный участок	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	3 196	11 731 182	11 731 000
	Итого:				**318 887 895**	**318 883 000**

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

№ 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	13 000	Не применялся	Не применялся
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	50:09:0010334:488	171 000	Не применялся	Не применялся
3.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	50:09:0010303:364	898 000	Не применялся	Не применялся
4.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Не применялся	369 000	Не применялся
5.	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	885 000	Не применялся
6.	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	899 000	Не применялся
7.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	Земельный участок	50:09:0010607:16	Не применялся	947 000	Не применялся
8.	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	953 000	Не применялся
9.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:24	Не применялся	1 014 000	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.
10.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:94	Не применялся	1 118 000	Не применялся
11.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030116:85	Не применялся	1 119 000	Не применялся
12.	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	1 228 000	Не применялся
13.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0000000:297	Не применялся	1 231 000	Не применялся
14.	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	1 282 000	Не применялся
15.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010403:30	Не применялся	1 350 000	Не применялся
16.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:24	Не применялся	1 448 000	Не применялся
17.	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	1 650 000	Не применялся
18.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:169	Не применялся	1 000	Не применялся
19.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010206:17	Не применялся	1 716 000	Не применялся
20.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:27	Не применялся	1 533 000	Не применялся
21.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010334:273	Не применялся	1 919 000	Не применялся
22.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:27	Не применялся	2 021 000	Не применялся
23.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:114	Не применялся	1 000	Не применялся
24.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:56	Не применялся	2 199 000	Не применялся
25.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:31	Не применялся	2 243 000	Не применялся
26.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:25	Не применялся	2 303 000	Не применялся
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:14	Не применялся	2 845 000	Не применялся
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:89	Не применялся	2 884 000	Не применялся
29.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:33	Не применялся	2 456 000	Не применялся
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:26	Не применялся	2 456 000	Не применялся
31.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:25	Не применялся	2 557 000	Не применялся
32.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:49	Не применялся	3 025 000	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.
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:15	Не применялся	1 000	Не применялся
34.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:55	Не применялся	3 102 000	Не применялся
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:19	Не применялся	3 115 000	Не применялся
36.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:26	Не применялся	3 216 000	Не применялся
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:27	Не применялся	3 590 000	Не применялся
38.	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	3 593 000	Не применялся
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:99	Не применялся	3 823 000	Не применялся
40.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:80	Не применялся	3 995 000	Не применялся
41.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Не применялся	3 452 000	Не применялся
42.	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	4 104 000	Не применялся
43.	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	4 168 000	Не применялся
44.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:93	Не применялся	4 192 000	Не применялся
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:18	Не применялся	4 380 000	Не применялся
46.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:112	Не применялся	1 000	Не применялся
47.	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	4 930 000	Не применялся
48.	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	5 286 000	Не применялся
49.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:27	Не применялся	5 315 000	Не применялся
50.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:26	Не применялся	4 829 000	Не применялся
51.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:525	Не применялся	5 769 000	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.
52.	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	5 224 000	Не применялся
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:170	Не применялся	1 000	Не применялся
54.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:104	Не применялся	1 000	Не применялся
55.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:54	Не применялся	7 120 000	Не применялся
56.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:23	Не применялся	6 299 000	Не применялся
57.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:17	Не применялся	6 181 000	Не применялся
58.	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	8 709 000	Не применялся
59.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010334:837	Не применялся	8 822 000	Не применялся
60.	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	8 921 000	Не применялся
61.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:53	Не применялся	9 384 000	Не применялся
62.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Земельный участок	50:09:0060434:45	Не применялся	10 183 000	Не применялся
63.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010403:23	Не применялся	10 386 000	Не применялся
64.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:79	Не применялся	11 059 000	Не применялся
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010334:243	Не применялся	14 449 000	Не применялся
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010206:7	Не применялся	13 387 000	Не применялся
67.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:18	Не применялся	14 064 000	Не применялся
68.	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
69.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:251	Не применялся	31 655 000	Не применялся
70.	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

№ 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.
71.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Земельный участок	50:09:0000000:194711	Не применялся	6 062 000	Не применялся
72.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Земельный участок	50:09:0000000:194712	Не применялся	8 077 000	Не применялся
73.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Земельный участок	50:09:0000000:194710	Не применялся	9 574 000	Не применялся
74.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010520:43	Не применялся	11 731 000	Не применялся
	Итого			**1 082 000**	**318 883 000**	**-**

10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

318 883 000 (Триста восемнадцать миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей[20], 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	13 000
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	171 000
3.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	898 000
Земельные участки				
4.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	369 000
5.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	885 000
6.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	899 000
7.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	947 000
8.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	953 000
9.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	1 014 000
10.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	28 339	1 118 000
11.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 119 000
12.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 228 000
13.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 231 000
14.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	1 282 000
15.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	1 350 000
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	1 448 000
17.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	1 650 000
18.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	43 481	1 000
19.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	43 501	1 716 000
20.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	45 944	1 533 000

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

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	1 919 000
22.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	51 236	2 021 000
23.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	51 392	1 000
24.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	55 727	2 199 000
25.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	56 841	2 243 000
26.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	2 303 000
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	2 845 000
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	73 106	2 884 000
29.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	2 456 000
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	73 619	2 456 000
31.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	76 642	2 557 000
32.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	3 025 000
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	1 000
34.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	78 624	3 102 000
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	3 115 000
36.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	3 216 000
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	3 590 000
38.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	3 593 000
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	3 823 000
40.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	3 995 000
41.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	116 260	3 452 000
42.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	4 104 000
43.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	4 168 000
44.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	119 370	4 192 000
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	4 380 000
46.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	128 885	1 000
47.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	4 930 000
48.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	5 286 000
49.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	5 315 000
50.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	4 829 000
51.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	5 769 000
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	5 224 000
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	179 442	1 000
54.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	184 077	1 000
55.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	202 765	7 120 000
56.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	6 299 000
57.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	6 181 000
58.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	8 709 000
59.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	251 225	8 822 000
60.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	8 921 000
61.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	267 230	9 384 000
62.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	10 183 000
63.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	10 386 000
64.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	11 059 000
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	452 133	14 449 000
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	13 387 000
67.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	14 064 000
68.	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
69.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	31 655 000

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
70.	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
71.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194711	172 644	6 062 000
72.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194712	262 873	8 077 000
73.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194710	342 400	9 574 000
74.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	11 731 000
	Итого			**318 883 000**

Оценщик _____ **К.О. Домарева**

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

Таблица 10-2 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,9 – 1,1 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка земли можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

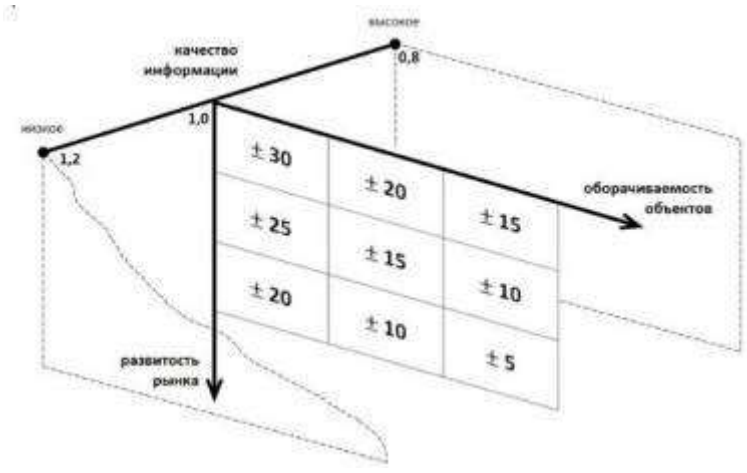
$$i = i1,2 * k3, \text{ где:}$$

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:



Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем границы интервала стоимости могут быть шире.

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%. Величина третьего критерия согласно

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

данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет +/- 36%.

Таблица 10-3 Возможные границы интервала

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Здания и сооружения						
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:425	447,60	8 320	13 000	17 680
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	109 440	171 000	232 560
3.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	574 720	898 000	1 221 280
Земельные участки						
4.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	236 160	369 000	501 840
5.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	566 400	885 000	1 203 600
6.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	575 360	899 000	1 222 640
7.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	606 080	947 000	1 287 920
8.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	609 920	953 000	1 296 080
9.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	648 960	1 014 000	1 379 040
10.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	28 339	715 520	1 118 000	1 520 480
11.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	716 160	1 119 000	1 521 840
12.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	785 920	1 228 000	1 670 080
13.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	787 840	1 231 000	1 674 160
14.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	820 480	1 282 000	1 743 520
15.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	864 000	1 350 000	1 836 000
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	926 720	1 448 000	1 969 280
17.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	1 056 000	1 650 000	2 244 000
18.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	43 481	640	1 000	1 360
19.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	43 501	1 098 240	1 716 000	2 333 760
20.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	45 944	981 120	1 533 000	2 084 880
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	1 228 160	1 919 000	2 609 840
22.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	51 236	1 293 440	2 021 000	2 748 560
23.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	51 392	640	1 000	1 360

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
24.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	55 727	1 407 360	2 199 000	2 990 640
25.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	56 841	1 435 520	2 243 000	3 050 480
26.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	1 473 920	2 303 000	3 132 080
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	1 820 800	2 845 000	3 869 200
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	73 106	1 845 760	2 884 000	3 922 240
29.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	1 571 840	2 456 000	3 340 160
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	73 619	1 571 840	2 456 000	3 340 160
31.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	76 642	1 636 480	2 557 000	3 477 520
32.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	1 936 000	3 025 000	4 114 000
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	640	1 000	1 360
34.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	78 624	1 985 280	3 102 000	4 218 720
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	1 993 600	3 115 000	4 236 400
36.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	2 058 240	3 216 000	4 373 760
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	2 297 600	3 590 000	4 882 400
38.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	2 299 520	3 593 000	4 886 480
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	2 446 720	3 823 000	5 199 280
40.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	2 556 800	3 995 000	5 433 200
41.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	116 260	2 209 280	3 452 000	4 694 720
42.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	2 626 560	4 104 000	5 581 440
43.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	2 667 520	4 168 000	5 668 480
44.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	119 370	2 682 880	4 192 000	5 701 120
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	2 803 200	4 380 000	5 956 800
46.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	128 885	640	1 000	1 360
47.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	3 155 200	4 930 000	6 704 800
48.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	3 383 040	5 286 000	7 188 960
49.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	3 401 600	5 315 000	7 228 400
50.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	3 090 560	4 829 000	6 567 440
51.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	3 692 160	5 769 000	7 845 840
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	3 343 360	5 224 000	7 104 640
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	179 442	640	1 000	1 360

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
54.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	184 077	640	1 000	1 360
55.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	202 765	4 556 800	7 120 000	9 683 200
56.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	4 031 360	6 299 000	8 566 640
57.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	3 955 840	6 181 000	8 406 160
58.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	5 573 760	8 709 000	11 844 240
59.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	251 225	5 646 080	8 822 000	11 997 920
60.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	5 709 440	8 921 000	12 132 560
61.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	267 230	6 005 760	9 384 000	12 762 240
62.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	6 517 120	10 183 000	13 848 880
63.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	6 647 040	10 386 000	14 124 960
64.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	7 077 760	11 059 000	15 040 240
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	452 133	9 247 360	14 449 000	19 650 640
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	8 567 680	13 387 000	18 206 320
67.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	9 000 960	14 064 000	19 127 040
68.	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
69.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	20 259 200	31 655 000	43 050 800
70.	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
71.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194711	172 644	3 879 680	6 062 000	8 244 320
72.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194712	262 873	5 169 280	8 077 000	10 984 720
73.	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	50:09:0000000:194710	342 400	6 127 360	9 574 000	13 020 640
74.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	7 507 840	11 731 000	15 954 160
	Итого			**204 085 120**	**318 883 000**	**433 680 880**

Источник: расчет Оценщика

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

1. Правовая информация

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. 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-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
4. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой и занесена государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Домарева Ксения Олеговна

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

включен в реестр СРО «СФСО»:
01.06.2018г., регистрационный № 558
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 года с даты выдачи.

Выдано «19» октября 2023г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

0492

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

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

www.fsosro.ru 109147, Москва, а/я 176

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027848-1 «10» августа 20 21 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»

от «10» августа 20 21 г. № 212

Директор А.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует по «10» августа 20 24 г.

ПОЛИС № 0991R/776/0000153/22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 29 ноября 2022 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000153/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»** 125284, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32а, пом XIII ком 83,87 ИНН 7707726600 / КПП 771401001
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2023 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2023 г.** включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	**Страховая сумма составляет:100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% его страховой суммы.*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»**	**СТРАХОВЩИК:** **АО "АльфаСтрахование"** в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративный блок управление коммерческого страхования(Дирекция страхования ответственности) Бузмакого Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/22N от "28" июля 2022 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/0000153/22
Исполнитель: Мигулова Виктория Павловна, эл. почта: Migulova@Rfadsaran.ru, тел. +7 (495) 768-08-99 доб. 2009

ДОГОВОР/ПОЛИС №2300SB40R7711
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 №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	**Домарева Ксения Олеговна**
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим 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) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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 и порядок ее уплаты:	**500,00 (Пятьсот) рублей** (единовременно в срок до «27» сентября 2023 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2023 г. по «27» сентября 2024 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/3 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, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 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.

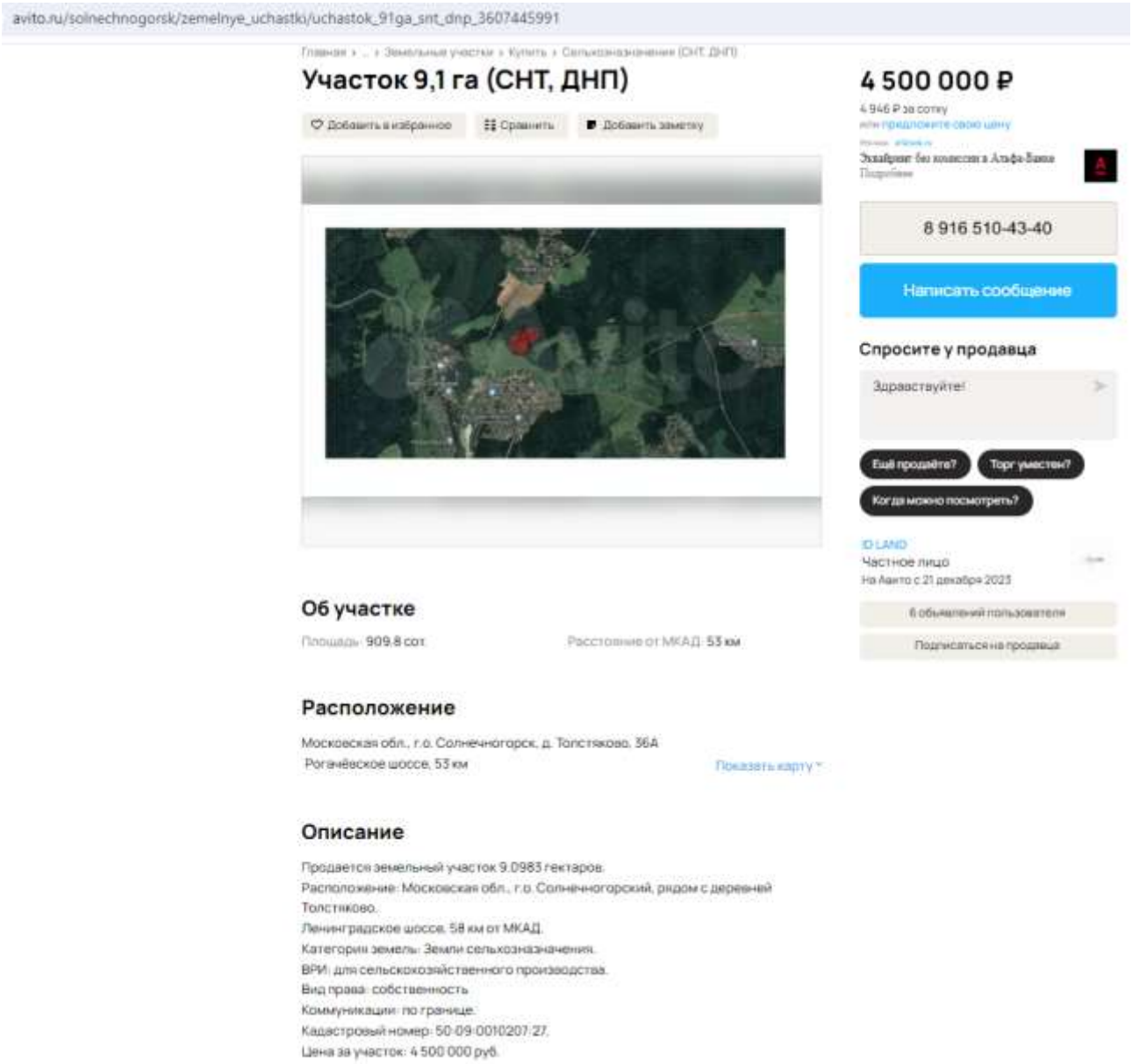
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44	**Домарева Ксения Олеговна** ИНН: 261303855240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
От имени Страховщика: **Иванов Александр Сергеевич** М. П. *Место выдачи: г. Москва*	**Домарева Ксения Олеговна** *Дата выдачи 27.09.2023 г.*

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ[22]

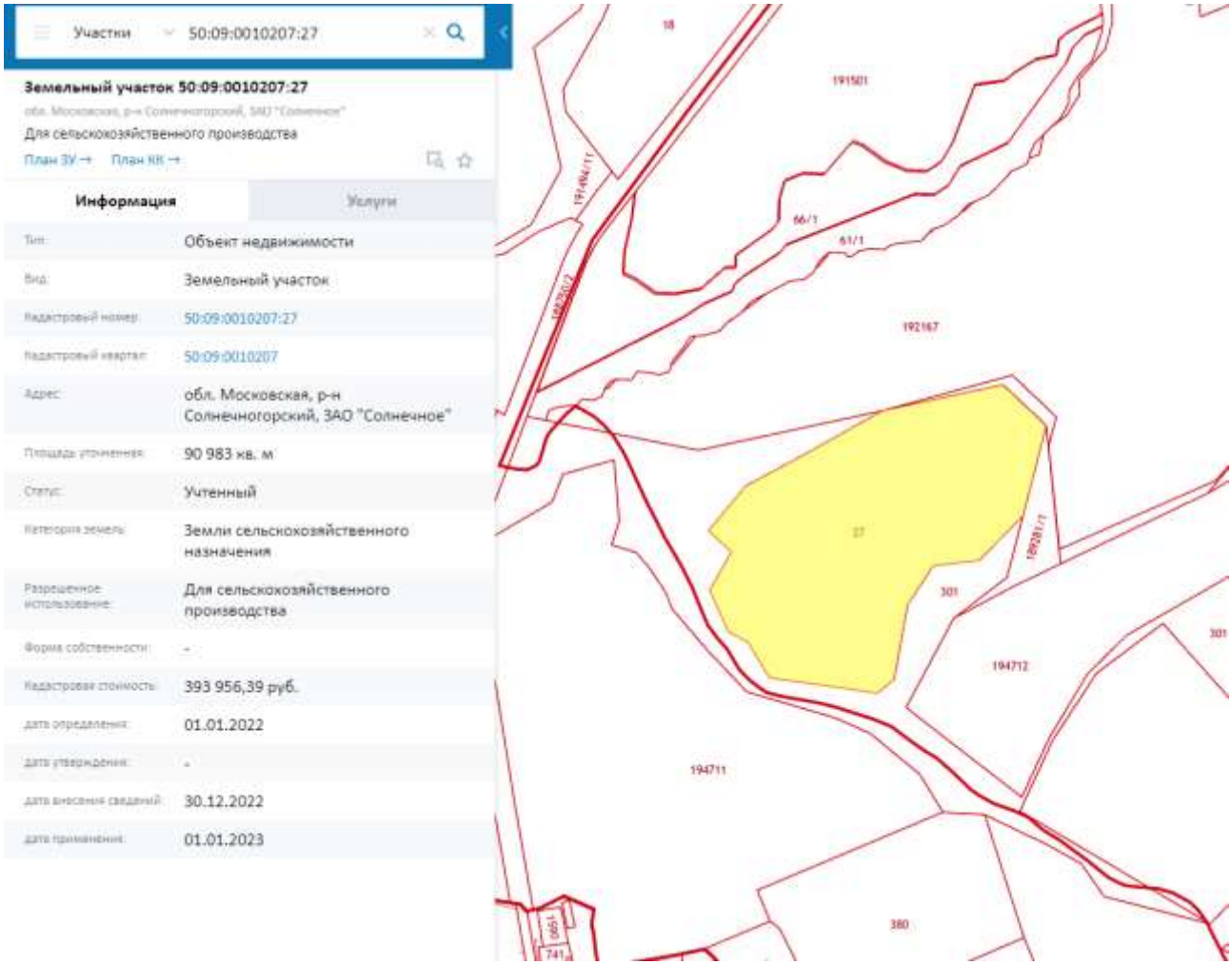
Скрины объектов аналогов подобранны для земельных участков сельскохозяйственного назначения

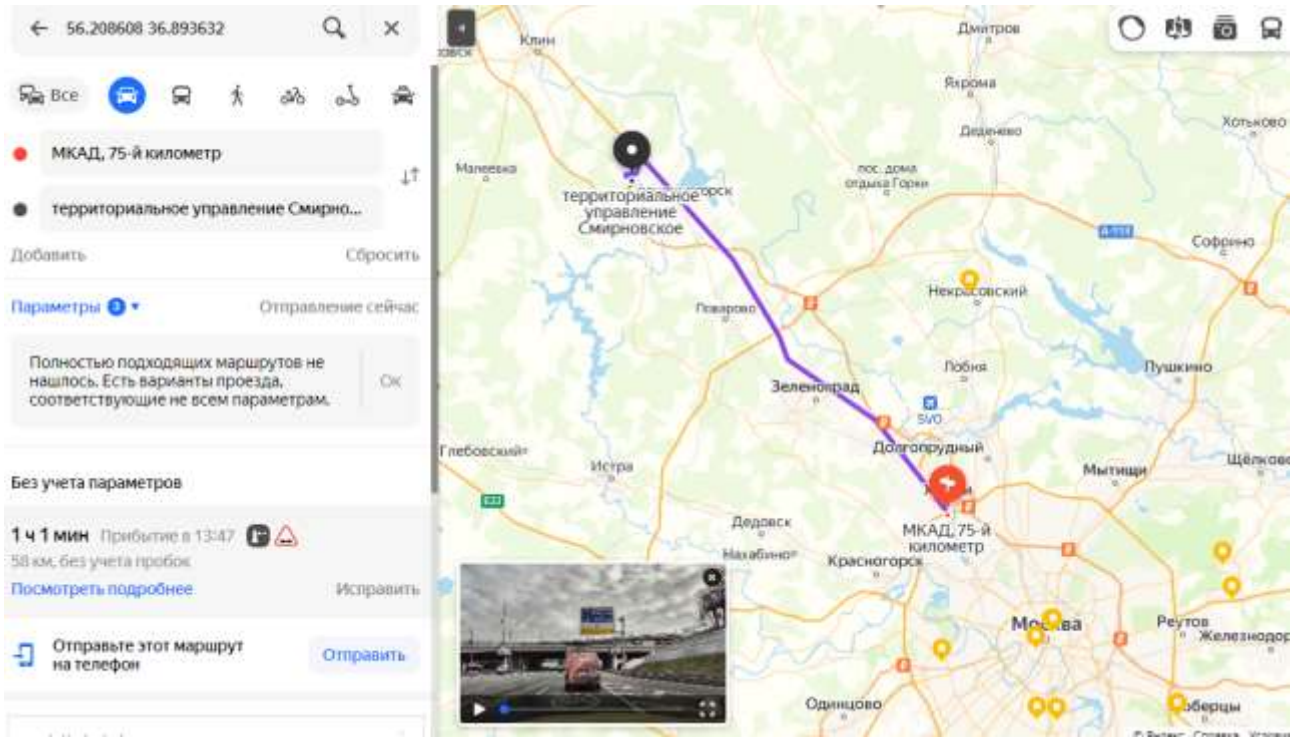
Аналог №1

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_91ga_snt_dnp_3607445991



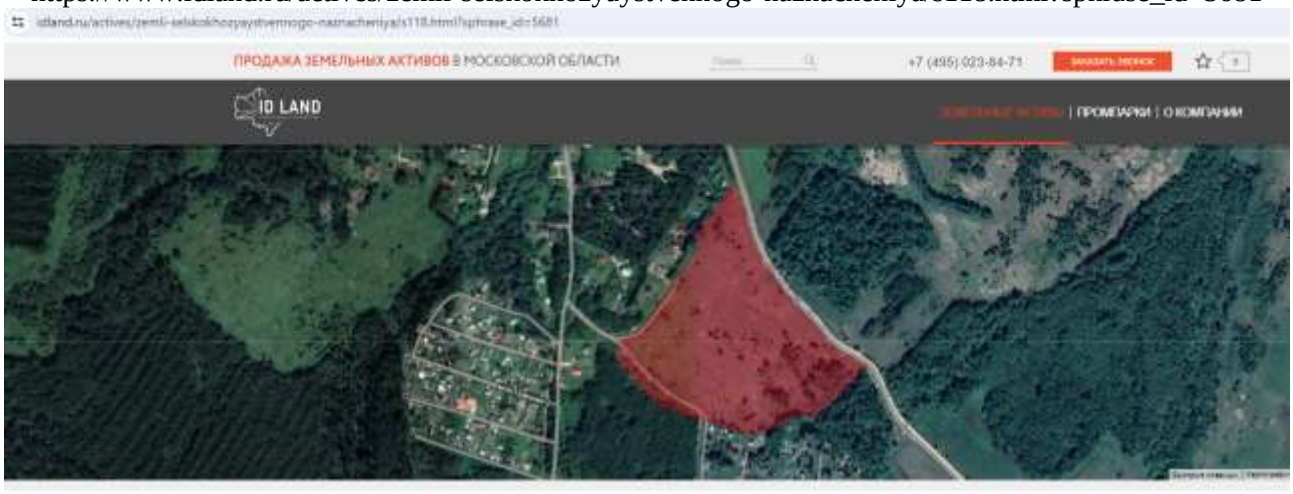
[22] На момент проведения оценки все предложения действительны.


Участки
50:09:0010207:27
Земельный участок 50:09:0010207:27
Для сельскохозяйственного производства
План ЗУ
План КК
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 50:09:0010207:27
Кадастровый квартал: 50:09:0010207
Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Площадь уточненная: 90 983 кв. м
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 393 956,39 руб.
Дата определения: 01.01.2022
Дата утверждения: -
Дата внесения сведений: 30.12.2022
Дата применения: 01.01.2023
191501
192167
194712
194711
380
27
301


56.208608 36.893632
Все
МКАД, 75-й километр
территориальное управление Смирно...
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
Полностью подходящих маршрутов не нашлось. Есть варианты проезда, соответствующие не всем параметрам.
Ок
Без учета параметров
1 ч 1 мин Прибытие в 13:47
58 км, без учета пробок
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
территориальное управление Смирновское
МКАД, 75-й километр
Клин
Дмитров
Яхрома
Деденево
Малеевка
Некрасовский
Поварово
Зеленоград
Лобня
Пушкино
Долгопрудный
Истра
Мытищи
Дедовск
Красногорск
Одинцово
Реутов

Объект аналог №2

https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s118.html?sphrase_id=5681



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		ПРАВОВОЙ СТАТУС	
Область	Московская	Вид права	собственность
Район	Солнечногорский	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Шоссе	Ленинградское	ВРИ	для сельскохозяйственного производства
Населенный пункт	Заповедное	Кадастровый номер	50:09:0020126:99
Расстояние от МКАД, км	69	КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
ОПИСАНИЕ УЧАСТКА		Цена за участок	4 000 000 руб.
Площадь, га	9.6895		

Земельный участок 50:09:0020126:99

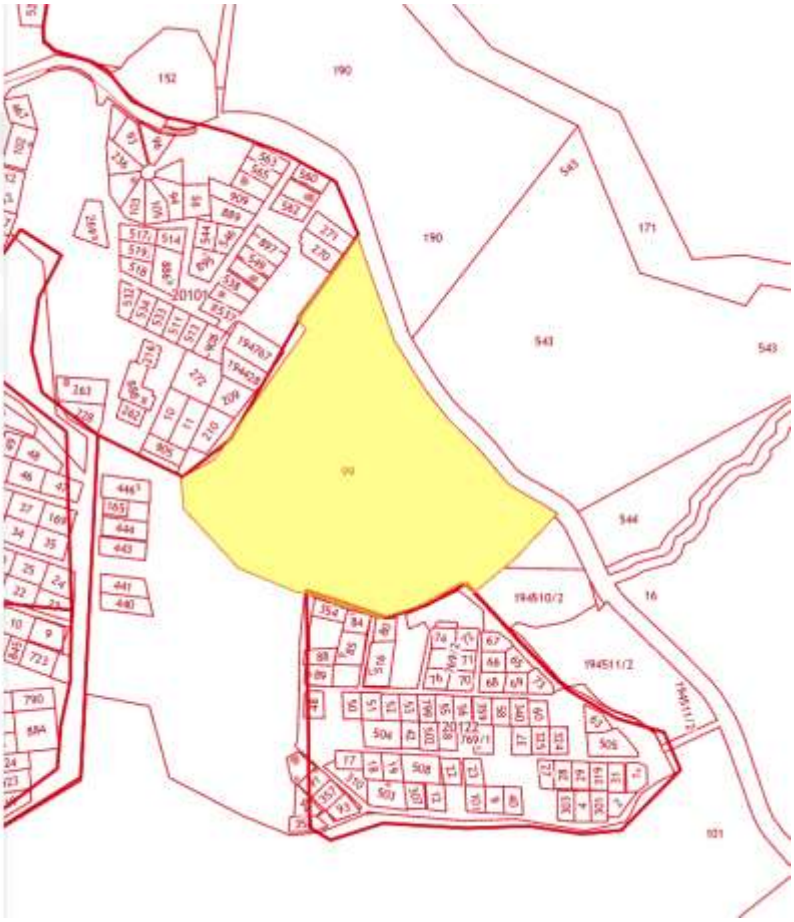
обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

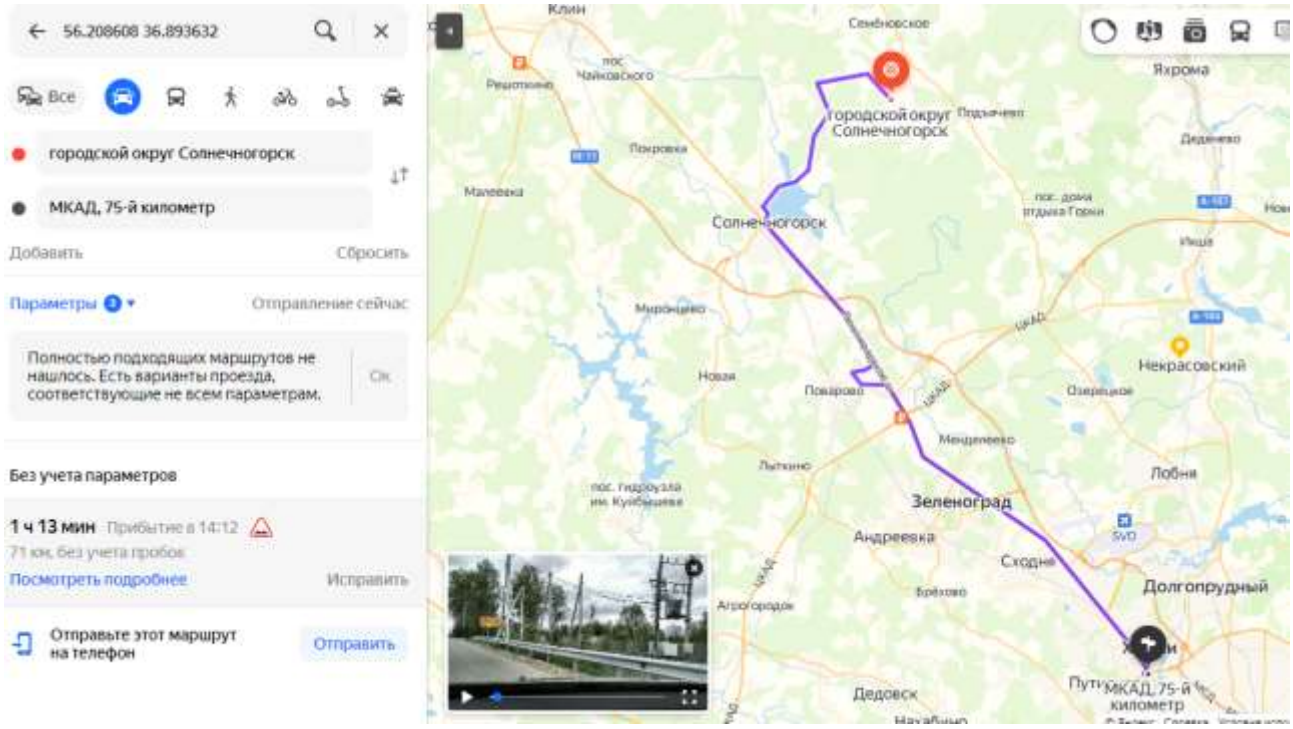
Для сельскохозяйственного производства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги

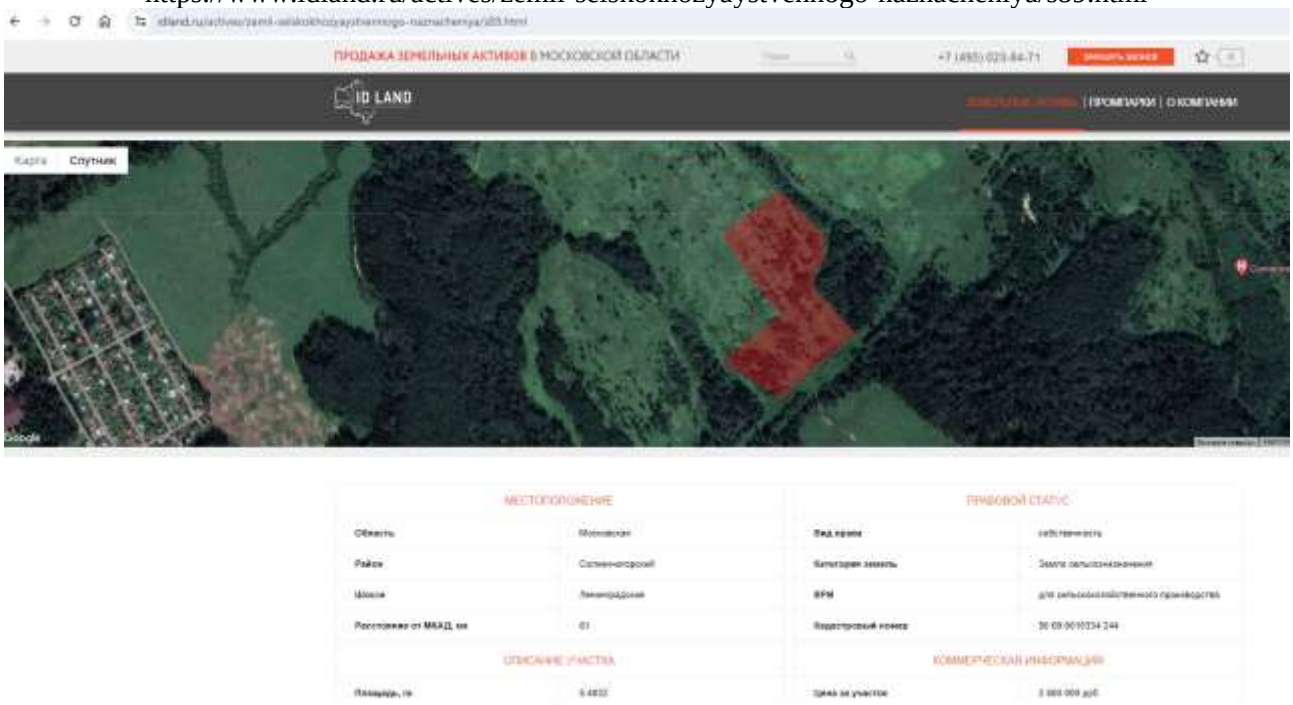
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:09:0020126:99
Кадастровый квартал:	50:09:0020126
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Площадь уточненная:	96 895 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	656 948,1 руб.
Дата определения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	25.12.2022
Дата применения:	01.01.2023

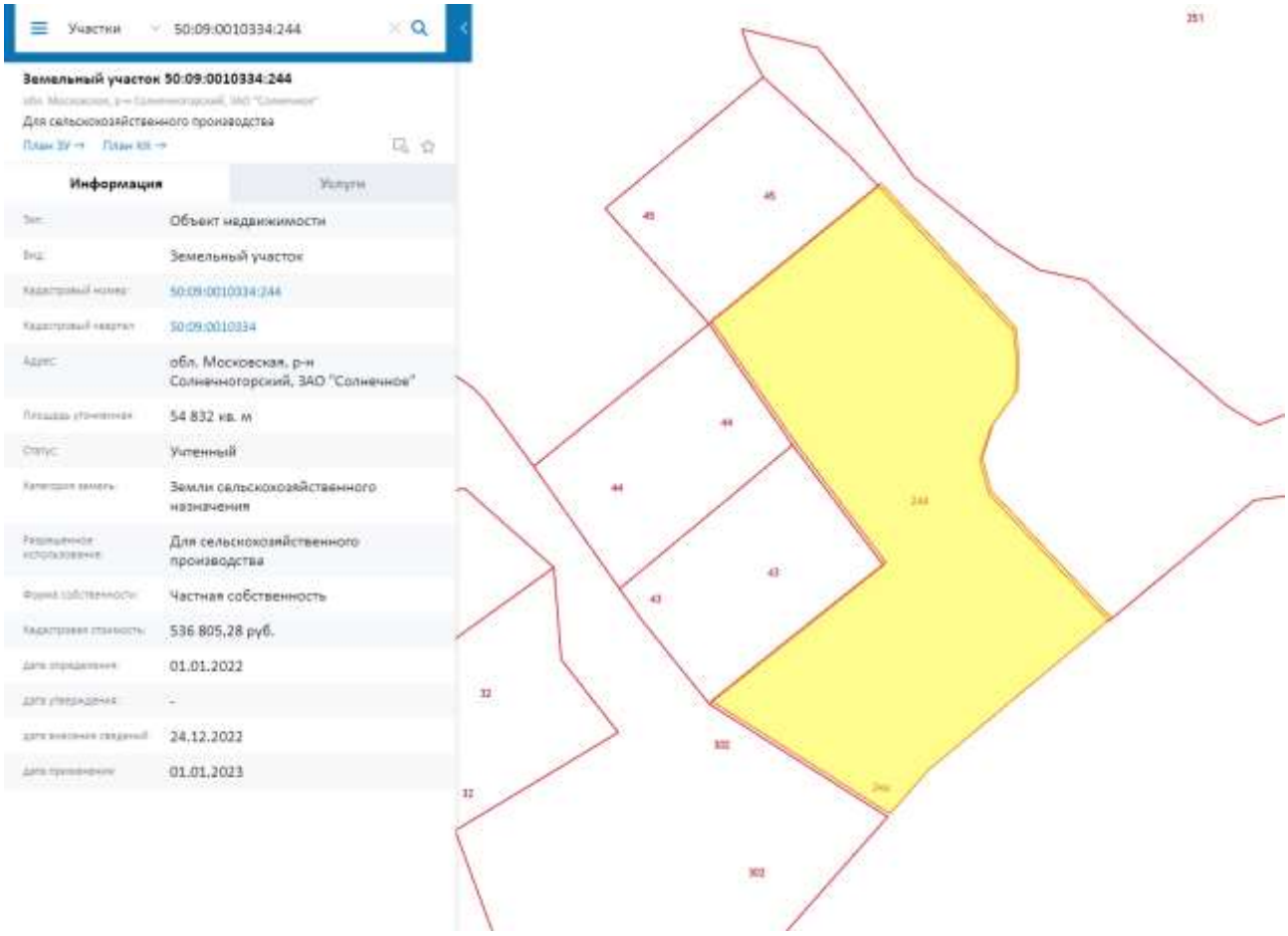


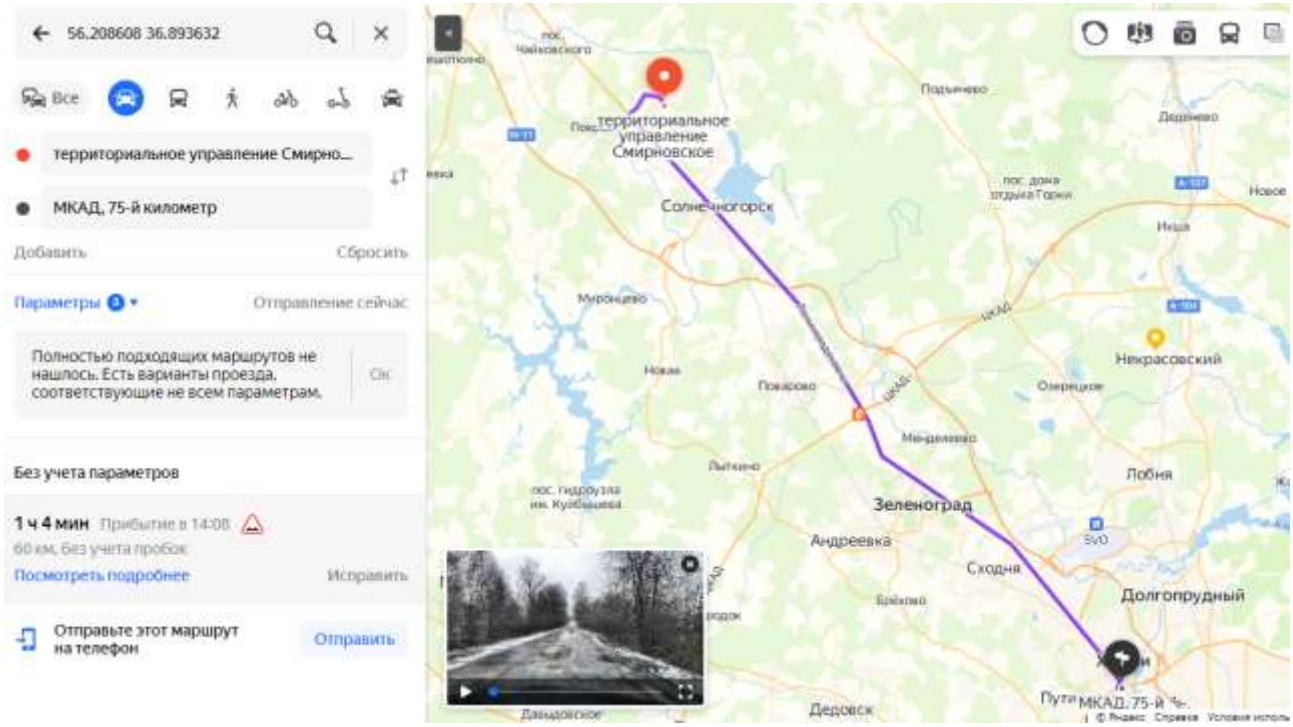


Объект аналог №3

https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s89.html

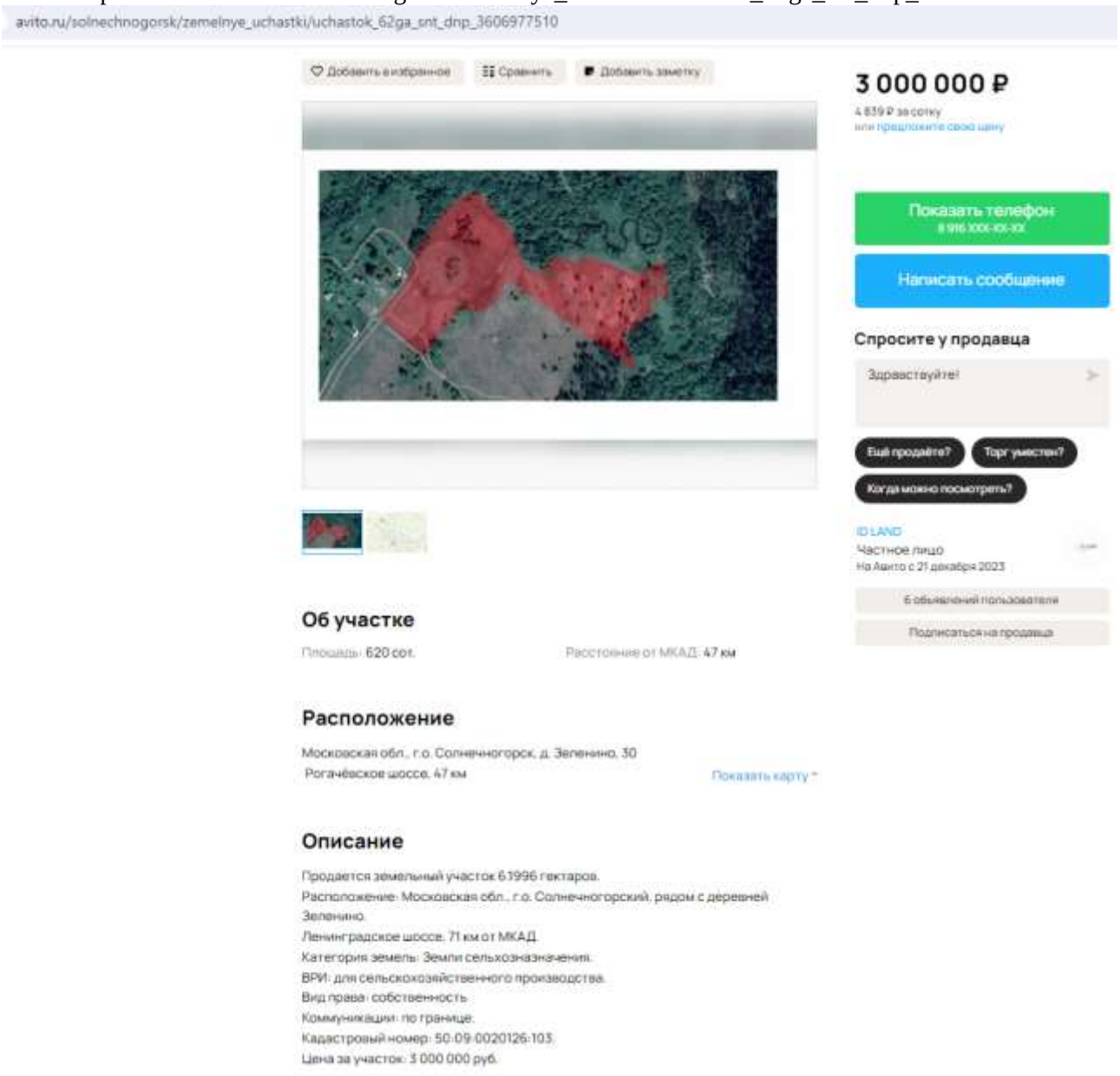


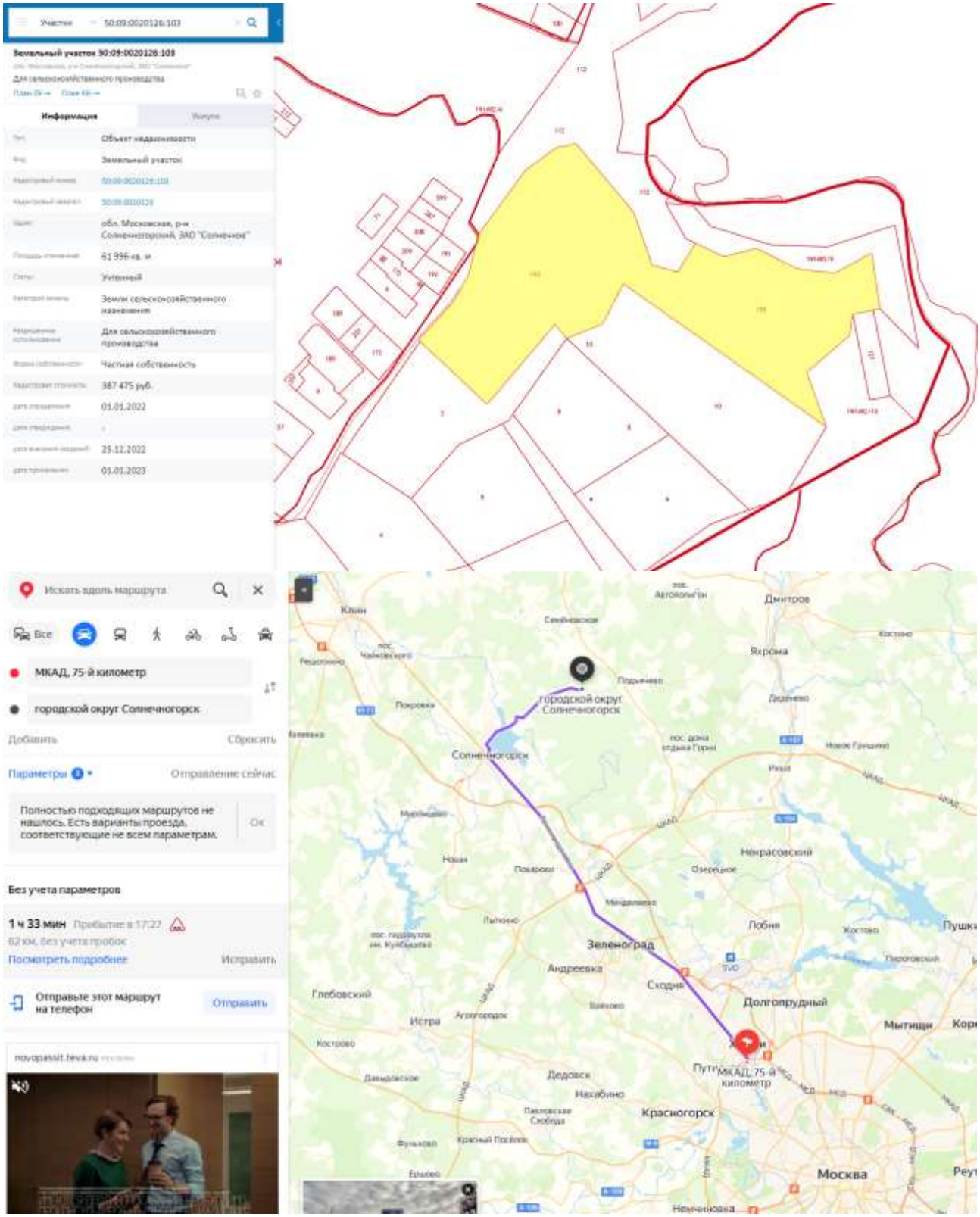

Участки
50:09:0010334:244
Земельный участок 50:09:0010334:244
Для сельскохозяйственного производства
Информация
Услуги
Объект недвижимости
Земельный участок
50:09:0010334:244
50:09:0010334
обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
54 832 кв. м
Учтенный
Земли сельскохозяйственного назначения
Для сельскохозяйственного производства
Частная собственность
536 805,28 руб.
01.01.2022
24.12.2022
01.01.2023
244
45
44
43
32
302


56.208608 36.893632
Все
территориальное управление Смирно...
МКАД, 75-й километр
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
Полностью подходящих маршрутов не нашлось. Есть варианты проезда, соответствующие не всем параметрам.
Без учета параметров
1 ч 4 мин Прибытие в 14:08
60 км, без учета пробок
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
территориальное управление Смирновское
Солнечногорск
Зеленоград
Андреевка
Сходня
Долгопрудный
Дедовск
МКАД, 75-й ...

Объект аналог №4

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62ga_snt_dnp_3606977510





Скрины объектов аналогов подобранны для строений

Источник информации: «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (в уровне цен на 01.01.2020 года).

СКЛАД МАТЕРИАЛЬНО - ТЕХНИЧЕСКИЙ — КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Асфальтобетонные и дощатые
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Центральное отопление, вентиляция
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Грозозащита

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
ruA3.07.036.0306	9750		Econom	РУБ. на 10 м3	27 239

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.07.036.0306	4633,8		5134,8	845,3	4633,8	2724,0		1095,8	2724,0	281,8	2442,1	532,3	876,6	657,5	657,5			27239,0
	17,01%		*18,85%*	*3,10%*	*17,01%*	*10,00%*		*4,02%*	*10,00%*	*1,03%*	*8,97%*	*1,95%*	*3,22%*	*2,41%*	*2,41%*			*100,00%*

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

ОПИСАНИЕ:
Здания без чердачного помещения (покрытие совмещенное)

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Совмещенное деревянное
КРОВЛЯ - Асбестоцементные листы
ПОЛЫ - Бетонные, дощатые и керамические
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - 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
ruA3.01.007.0088	7500		Econom	РУБ. на 10 м3	51 000

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.01.007.0088	4608,1		8020,6	2658,4	7133,7	4076,5		4608,1	5583,0	1019,0	3589,0		974,8	5317,0	3411,7			51000,0
	9,04%		*15,73%*	*5,21%*	*13,99%*	*7,99%*		*9,04%*	*10,95%*	*2,00%*	*7,04%*		*1,91%*	*10,43%*	*6,69%*			*100,00%*

ЦЕХ КОМБИКОРМОВЫЙ производительностью 200 т / сутки Склад сырья, мела, соли и готовой продукции в таре — КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - 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			Econom	РУБ. на 10 м3	32 969

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.03.013.0089	3287,5	9549,5	6575,0			1659,4		1001,9	2316,9		2630,1	4946,9			1001,9			32969,0
	9,97%	*28,96%*	*19,94%*			*5,03%*		*3,04%*	*7,03%*		*7,98%*	*15,00%*			*3,04%*			*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: "26" апреля 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев 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 Кислова О. М.

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 №ДКП/09-ОИН

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок (300/1), 1 - этажный, общая площадь 578,20кв.м, инв.№ 12435, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Голубково, 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 № 50-50-09/999/2013-948

Регистратор Чумиков 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 73082883, ИНН 7724501533, ОГРН 1037789075763; 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.Болкашино

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- ИЛN 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 Чуриков Ю. М.

М.П.

50-AEN 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: Зерносклад- (500т), 1 - этажный, общая площадь 578,70кв.м, инв.№ 12835, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Толстяково, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03568:002

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 № 50-50-09/999/2013-948

Регистратор Чуряков 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 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: Картофелехранилище Толстяково, общая площадь 727,60кв.м, инв.№ 12815, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, д.Толстяково

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:01:03609:001

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 № 50-50-09/999/2013-957

Регистратор Чуряков Ю. М.

50-АЕ№ 196734

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" июля 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: 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: 50:09:01:03570:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-949

Регистратор Чуриков Ю. М. М.П.

50-ДЕN 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

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

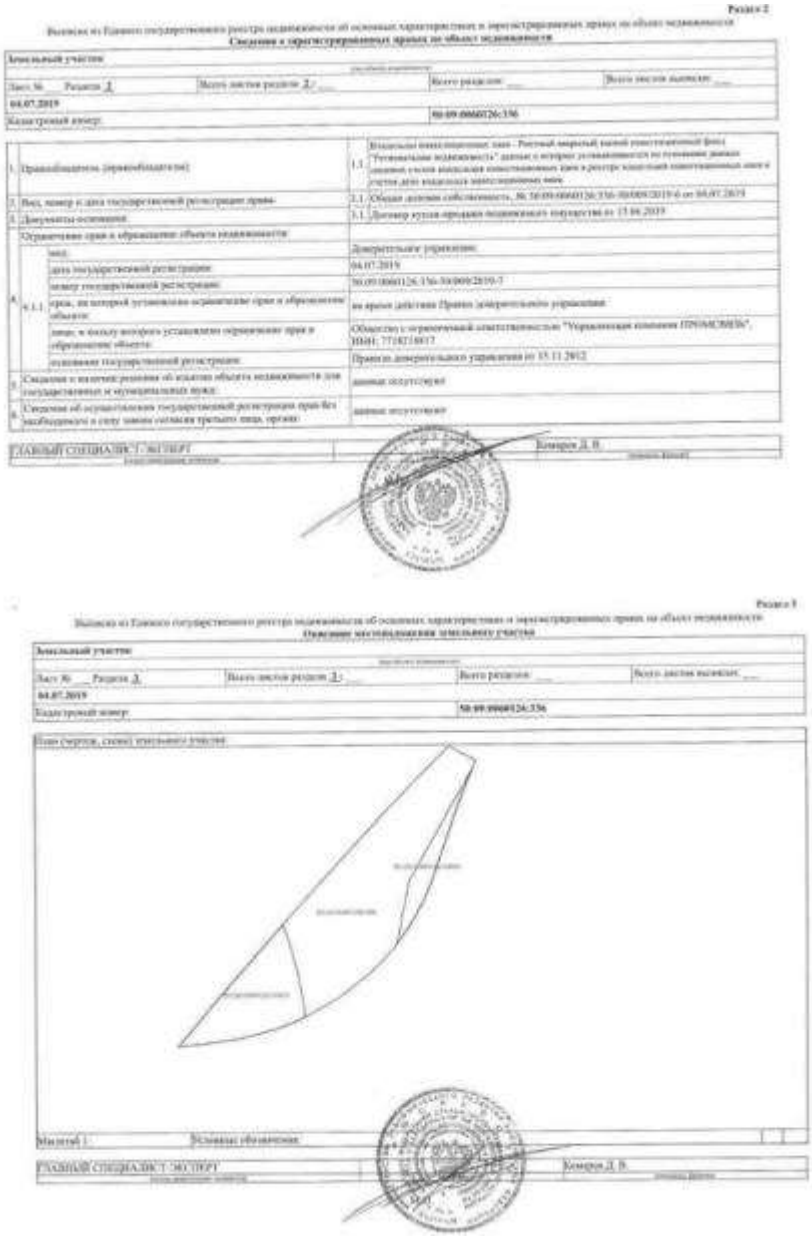
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1
04.07.2019	
Кадастровый номер	50:09:0060126:136

Номер кадастрового квартала	50:09:0060128
Дата присвоения кадастрового номера	28.06.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир садовый дом. Участок находится примерно в 260 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Подмошье, деревня Радумля, ГПТ "Зубки", дом 3
Площадь	40310 +/- 1785кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	82030,20
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	данные отсутствуют
Получатель выписки	Рентный закрытый [illegible] фонд "Региональная недвижимость"

СТАРШИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Комаров Д. 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 № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
04.07.2019			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:336		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый рыночный паевой инвестиционный фонд "Успешная недвижимость" данные о которых указываются по основаниям данных сведений о выдаче инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в случаях если выдавался инвестиционный пай
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:09:0060126:336-50/009/2019-6 от 04.07.2019
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.07.2019
	номер государственной регистрации:		50:09:0060126:336-50/009/2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		на время действия Правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7710718017
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления 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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ 1 разряда (подпись, инициалы) Комаров Д. В. (инициалы, фамилия)

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № 3 Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
04.07.2019			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:336		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ 1 разряда (подпись, инициалы) Комаров Д. В. (инициалы, фамилия)

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: ___
04.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:09:0060126:1009**	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля
Площадь:	29749 +/- 181кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	21712307.65
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:09:0060126:1010.
Получатель выписки:	Ренетный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Комаров Д. В.
(должность уполномоченного должностного лица органа регистрации прав)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

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: ___
04.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:09:0060126:1009**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Ренетный закрытый паевой инвестиционный фонд "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.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:09:0060126:1009-50/009/2019-3 от 04.07.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.06.2019
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.07.2019
	номер государственной регистрации:		50:09:0060126:1009-50/009/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		на время действия Правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСЕРВИС", ИНН: 7714219817
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления 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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Комаров Д. В.
(должность уполномоченного должностного лица органа регистрации прав)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

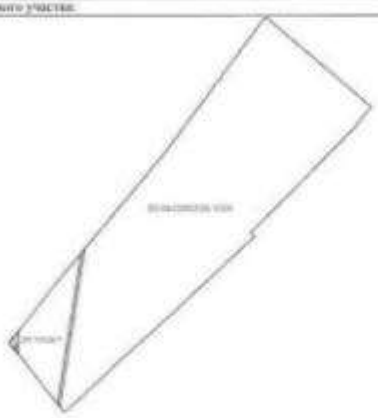
Раздел 3

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: ___
04.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:09:0060126:1009**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: | Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ — Комарик 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 1	Всего листов раздела 1: ___	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 Радумля
Площадь:	420970 +/- 681кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	258612434.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0000000:190055. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0060126:1010.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ — Комарик Д. 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: ___
04.07.2019			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:1011	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "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
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:09:0060126:1011-50/009/2019-3 от 04.07.2019
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.06.2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1. вид:		Доверительное управление
4.1.1. дата государственной регистрации:		04.07.2019
4.1.1. номер государственной регистрации:		50:09:0060126:1011-50/009/2019-4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		на время действия Правил доверительного управления
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718270817
4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления 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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ — Комаров Д. В.

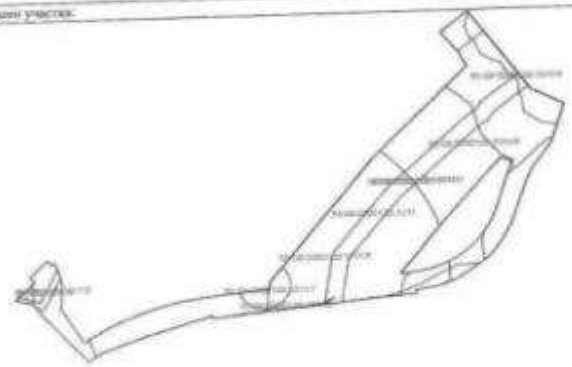
Раздел 3

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: ___
04.07.2019			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:1011	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: — Условные обозначения:

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 вносены 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:	50:09:0000000:72352, 50:09:0010334:734, 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:	Граница земельного участка переносит 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) 50:09:0000000:186848.
Получатель выписки:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чернова Ю. М.
(должность уполномоченного должностного)	(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 и счетов дела 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-ОПП; 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
	дата государственной регистрации:		03.09.2018
	номер государственной регистрации:		50:09:0000000:191360-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"
	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		Чернова Ю. М.
(должность уполномоченного должностного)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

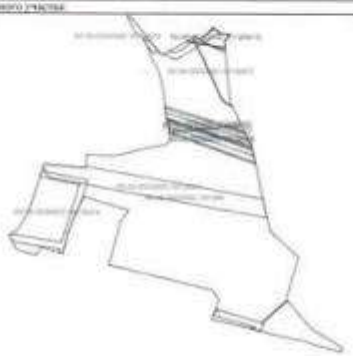
М.П.

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: ___
03.09.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:191360	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: Условные обозначения:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чуркина Ю. М.

М.П.

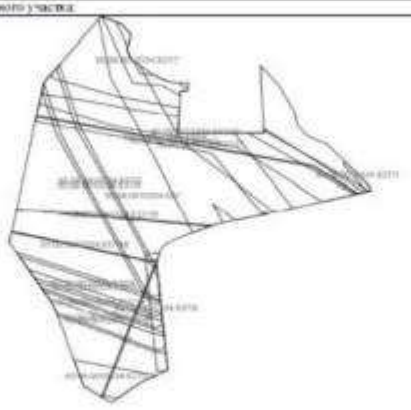
Раздел 3

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 № 99/2017/14616482			
Кадастровый номер:		50:09:0010334:837	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

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 № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
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 03.04.2017
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 01.04.2013 №ДКП05-ЗУ
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1.1 вид:		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", кад.№ 50:09:0010334:241, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 271225 кв. м
	дата государственной регистрации:		03.04.2017
	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 правил 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: 7718218817
	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФГИС ЕГРН

(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: 2	Всего листов выписки: 3
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:	251225 +/- 175кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14099172.25
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		ФГИС ЕГРН
(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 - 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: 50:09:0030237:56
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 Разумцев 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

50-БА 644365

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 №Д01803-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: 50:09:0030237:55

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 № 50-50:09:0030237:19-50/089/2016-7116/1

Государственный регистратор Разумцев С. В.

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/008/2016-7116/1

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 №ДКП103-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Ротный 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 № 50:09:0030237:50/009/005/2016-4864/1

Государственный регистратор Полякова Ю. В.

(подпись, м.п.)

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 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: 50:09:0030237:53

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 267 230+/-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 нем "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4863/1

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

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) 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 - 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

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0030257:49

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

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/03-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Прасковья", 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 81 518 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0030237:26

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 Кислова О. М.

М.П.

50-АЕЖ 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: "30" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/03-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Прасковья", 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 151 353 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0030237:27

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 № 50-50-09/033/2013-277

Регистратор Кислова О. М.

М.П.

50-АЕЖ 197421

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/03-3У

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 36 690 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.

50-АЕМ 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/03-3У

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 58 372 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 № 50-50-09/033/2013-275

Регистратор Кислова О. М.

М.П.

50-АЕМ 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: "07" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП106-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 в счетах 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 116 888 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

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

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 № 50-50-09/999/2013-798

Регистратор Кислова О. М.

50-АЗ № 960512

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-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 в счетах 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 28 350 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0030116:85

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 Кислова О. М. (подпись)

50-АЕ № 197117

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 "Готовальная 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 2703 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:24

Существующие ограничения (обременения) права: земельное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-865

Регистратор Кислова О. М.

50-АЗ № 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 "Готовальная 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 (местоположение) 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: земельное 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-АЗ № 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/06-3У

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 (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:19

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/099/2013-807

Регистратор Кислова О. М.

50-АЛ 960521

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/06-3У

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 (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020127:23

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/099/2013-804

Регистратор Кислова О. М.

50-АЛ 960518

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

50-БА 644366

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 01.04.2013 №ДКП/02-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: 50:09:0020126:170

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 170 442+/-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 № 50-50/009-50/009/008/2016-7121/1

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Разумцев С. В.

50-50/009-50/009/008/2016-7121/1

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 01.04.2013 №ДКП/02-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: 50:09:0020126:169

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 43 481+/-1825 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 № 50-50/009-50/009/008/2016-7111/1

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Разумцев С. В.

50-50/009-50/009/008/2016-7113/1

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 №ДКП/02-3У

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 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

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/038/2013-236

Регистратор Кислова О. М.

50-АЛ 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/02-3У

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 51 392 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0020126:114

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 № 50-50-09/038/2013-237

Регистратор Кислова О. М.

50-АЛ 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 №ДКП/02-3У

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 (местоположение) 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 Киселева О. М.

50-АЛ № 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/02-3У

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 (местоположение) 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 Киселева О. М.

50-АЛ № 963363

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 №ДКП02-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 560936 кв. м, адрес (местоположение) 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-АЛ 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 №ДКП02-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 123849 кв. м, адрес (местоположение) 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-АЛ 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/06-3У

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 150 548 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0018617:32

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-АА № 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/06-3У

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 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: 50:09:0018617:33

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-АА № 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 №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 124748 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010617:18

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 № 50-50-09/999/2013-196

Регистратор Тульцева С. А.

м.п. (подпись)

50-АЕЯ 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: "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 51 236 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010617:27

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 № 50-50-09/038/2013-230

Регистратор Кислова О. М.

50-АЕЯ 963360

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-АЕN 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-АЕN 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 №ДКП/04-3У

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 №ДКП/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 641364

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

50-БА 644365

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 № 50-50:09-50/009/2016-71197

Государственный регистратор Разумная С.В.

(подпись, М.П.)

50-50/009-50/009/008/2016-71197

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 520 391 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010616:18

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 № 50-50-09/999/2013-192

Регистратор Тульцева С. А. (подпись)

50-AEN 201930

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/08-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 175 927 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010616:21

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 № 50-50-09/999/2013-821

Регистратор Кислова О. М. (подпись)

50-AEN 199134

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/08-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 77359 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010616:15

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 № 50-50-09/999/2013-825

Регистратор Кислово О. М.

50-AEN 199138

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 208 139 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010616:17

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 № 50-50-09/999/2013-191

Регистратор Тульцева С. А.

50-AEN 201929

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/08-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 248 017 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010607:10

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 № 50-50-09/999/2013-823

Регистратор Кислова О. М. (подпись)

50-АЕN 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

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 24 012+/-1356 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Смирновское, вблизи д. Муравьево

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010607:16

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 № 50-50-09/999/2013-189

Регистратор Тульцева С. А. (подпись)

50-АЕN 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

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 367086 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010520:43

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 № 50-50-09/999/2013-186

Регистратор Тульцева С. А. (подпись)

50-AEN 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: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/08-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 22 443 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

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-824

Регистратор Кислова О. М.

50-AEN 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

Дата выдачи: "05" 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 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, уч.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 "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-324

Регистратор Кислова О. М.

50-АЕЖ 245108

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-ОИИ

• Решение об утверждении образования земельных участков от 03.03.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентный 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 10 779 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 Галкина Ю. В.

(подпись, М.П.)

50-50/009-50/009/005/2015-143/1

50-АК 306009

РФ

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

"05" июня 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/05-39

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" (Д.У. 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.Строгинская, д.18,к.отр.27

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 41 869 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, уч.расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010334:275

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/015/2013-323

Регистратор

Кислова О.

50-АЕЖ 248107

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

"05" июня 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/05-39

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "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 сметы дела владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 48 645 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010334:273

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 № 50-50-09/999/2013-113

Регистратор

Фуряков Ю.

50-АЕЖ 248369

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-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 73 606 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:33

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 № 50-50-09/999/2013-111

Регистратор Чуриков Ю. М.

М.П. (подпись)

50-AEN 248364

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/08-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 22 787 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:35

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 № 50-50-09/999/2013-815

Регистратор Кислова О. М.

М.П. (подпись)

50-AEN 199218

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/08-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 90983 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-АЕН 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-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 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-АЕН 248361

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
- 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 495317 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010206:7

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 № 50-50-09/010/2013-272

Регистратор Чуриков Ю. М.

50-AEN 201151

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-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 162604 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010207:26

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 № 50-50-09/999/2013-109

Регистратор Чуриков Ю. М. (подпись)

50-AEN 248363

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: 43 501 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010206:17

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 № 50-50-09/999/2013-107

Регистратор Чуряков Ю. М.

50-АЕК 248360

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: 32 499 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:96

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 № 50-50-09/999/2013-814

Регистратор Кислова О. М.

50-АЕК 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

"05" июня 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Ренттой закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Проксель", данные о которых устанавливаются на основании данных списков 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 119 370 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:93

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 № 50-50-09/010/2013-270

Регистратор Чумаков Ю. М.

50-АЕЖ 201149

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

"05" июня 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Ренттой закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Проксель", данные о которых устанавливаются на основании данных списков 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 28 339 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:94

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 № 50-50-09/010/2013-271

Регистратор Чумаков Ю. М.

50-АЕЖ 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

Дата выдачи: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/08-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 113761 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:80

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 № 50-50-09/999/2013-813

Регистратор Киселева О. М.

50-АЕХ 199217

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
- 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 73 106 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010114:89

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 № 50-50-09/010/2013-269

Регистратор Чураков Ю.

50-АЕХ 201148

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 - 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 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 № 50-50-09/010/2013-268

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-ОНИ

• Решение об утверждении образования земельных участков от 10.03.2014

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 10 761+/-908 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:183306

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 № 50-50-09/140/2014-740

Регистратор Чуриков Ю.М.

м.п. (подпись)

50-АК 264190

РФ

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 №ДКП/04-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: 50:09:0000000:187093

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 116 260+/-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 "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4866/1

Государственный регистратор Чуриков Ю. М.

(подпись, м.п.)

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: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-3У

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.Строгинка, 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 "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-328

Регистратор Кислова О. М.

50-АЕЛ 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: "05" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/07-3У

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.Строгинка, 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 "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-329

Регистратор Кислова О. М.

50-АЕЛ 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-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: 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: 50:09:0000000:251

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-AEN 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: "05" 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 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 50:09:0020127

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 "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/035/2013-327

Регистратор Кислова О. М. (подпись)

50-AEN 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

"07" июня 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Ренты 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 2309,30кв.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 Чуриков Ю. М.

М.П.

50-АЕЖ 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

"07" июня 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Ренты 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 31 204 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0000000:297

Существующие ограничения (обременения) права: попечительское управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/010/2013-265

Регистратор Чуриков Ю. М.

50-АЕЖ 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/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.

М.П. (подпись)

50-АЕN 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 "АгроОснова 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 "15" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-08/093/2012-448

Регистратор Башкина М.С.

(подпись)

50-АЛN 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

"20" июня 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/05-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 34 226 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0010403:30

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 № 50-50-09/999/2013-116

Регистратор Чуриков Ю. М. (подпись)

50-AEN 248367

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

"20" июня 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/05-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 295766 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 "27" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-115

Регистратор Чуриков Ю. М. (подпись)

50-AEN 248366

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, 1 - этажный, общая площадь 6822,50кв.м, инв.№ 12806, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, пос.Смирново

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 Чуряков Ю. М.

50-АЕИ 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

"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: 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 Чуряков Ю. М.

50-АЕИ 196998

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: ___
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:	55734 +/- 198кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	362342.38
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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 пересекают границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:09:0010114:75. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0000000:410. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0010114:526.
Получатель выписки:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Пурмин Ю. М.
(должность уполномоченного должностного)	(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: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		**50:09:0010114:524**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владелец инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о котором отсутствуют на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
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 01.04.2013 №ДЕП/04-39; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:75 от 21.09.2018, выдавший орган: ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ"
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 правил доверительного управления
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", Д.У. ЗПИФ недвижимости "Оптима ПРО", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "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		Пурмин Ю. М.
(должность уполномоченного должностного)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

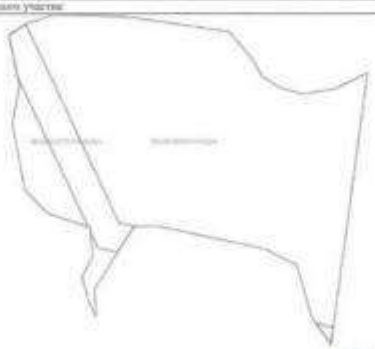
М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		**50:09:0010114:524**	



План (чертеж, схема) земельного участка:		
Масштаб 1:	Условные обозначения:	[ ]
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Пуренко Ю. М.
(должность уполномоченного должностного)		(инициалы, фамилия)

М.П.

file:\\C:\Users\GuseyDN\AppData\Local\Temp\tmp6367720103899404 11.html 3/3

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

(Единого государственного органа регистрации прав)

Раздел 3

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 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		**50:09:0010114:525**	

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:	164500 +/- 426кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1666002
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:09:0010114:526, для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0010114:526.
Получатель выписки:	Ростовый закрытый паевой инвестиционный фонд "Регистрация недвижимости" под управлением ООО "УК Промсвязь"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Пуренко Ю. М.
(должность уполномоченного должностного)		(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 - Рентный 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 лиц владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:09:0010114:525-50/009/2018-1 от 07.11.2018
3.	Документы-основания:	3.1	Договор купли продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДОЗ/04-ЗУ; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:75 от 21.09.2018, выданный орган, ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ"
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.11.2018
	номер государственной регистрации:		50:09:0010114:525-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 07.11.2018 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", Д.У. ЗПИФ недвижимости "Оптима ПРО", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "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 приближенного к лицу знания сведения третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чуркин Ю. М.
(должность уполномоченного должностного)		(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:		50:09:0010114:525	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чуркин Ю. М.
(должность уполномоченного должностного)		(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/QuanCN/AppData/Local/Temp/tmp838772010032749955.html 3/3

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: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		**50:09:0010114:526**	

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:	55000 +/- 246кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	857700
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:09:0010114:75. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0010114:524. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0010114:525.
Получатель выписки:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чуркин Ю. М.
(должность уполномоченного должностного)	(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: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		**50:09:0010114:526**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Рентный 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 в счетах дела владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:09:0010114:526-50/009/2018-1 от 07.11.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ДУ; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:75 от 21.09.2018, выданный орган: ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ"
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.11.2018
	номер государственной регистрации:		50:09:0010114:526-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 07.11.2018 на срок действия принят доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", Д.У. ЗПИФ недвижимости "Оптима ПРО", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "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.
(должность уполномоченного должностного)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

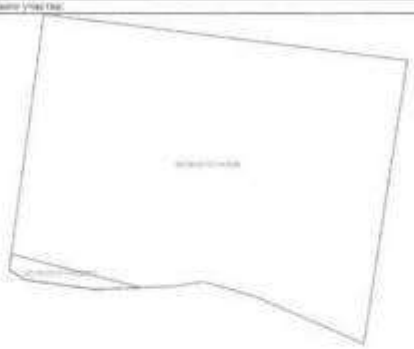
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.11.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0000114:526	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

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

М.П.

file:///C:/Users/Gawayon/AppData/Local/Temp/tmp6387720098448401 60.html 3/3

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:		**50:09:0000000:191296**	

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 Никольское
Площадь:	138006 +/- 130кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	283239174.22
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 (кадастровым номером) 50:09:0060434:44
Получатель выписки:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Разумцев С. В.
(должность)	(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			
(под объект недвижимости)			
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 дата 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 50:09:0060434:44 от 30.05.2018; Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия 50 АА №8265198, удостоверил Романовская Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, реестровый номер 1-3044
4.	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п Пешковское, д.Никольское, вид № 50:09:0060434:44, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 158 881 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 31.03.2016 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: 7718218817
	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 неуместимости государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Рябчиков С. В.
(подпись, должность, ф.и.о.)		(подпись, должность)

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			
(под объект недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.08.2018			
Кадастровый номер:		**50:09:0000000:191296**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Рябчиков С. В.
(подпись, должность, ф.и.о.)		(подпись, должность)

М.П.

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, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское
Площадь:	20875 +/- 51кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	42843223.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых 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 (кадастровым номером): 50:09:0060434:44.
Получатель выписки:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Романова 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	Закрытое паевое инвестиционное паи - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых установлены на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев и депозитарных инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 50:09:0000000:191297-50/009/2018-5 от 16.08.2018
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 28.03.2016 серии 50 АА №0365980, удостоверен Романовским С.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.Никольское, зад.№ 50:09:0060434:46, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 158 883 кв. м
	дата государственной регистрации:		16.08.2018
	номер государственной регистрации:		50:09:0000000:191297-50/009/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 31.03.2016 в срок действия договор 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: 7718218817
	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 осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Романова С. В.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

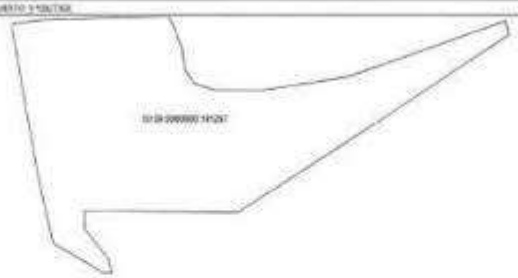
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.08.2018			
Кадастровый номер:		**50:09:0000000:191297**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Разумеев С. В.	
(должность)		(должность)	

М.П.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0010334
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Площадь:	452133 +/- 21Ваш. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1998427.86
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0000000:246
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(для объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Хапаков Владимир Ильич №69-12-535
Сведения о зонах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(для объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о выдачах земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Сведения о площади имеют статус «Актуальные ненаследуемые» (подлежащие). Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 568135 кв.м. Состав земельного участка: 1) №1 площадь: 400119.39 кв.м 2) №2 площадь: 52014.1 кв.м
Получатель выписки:	Арутюнян Александр Артурович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586				
Кадастровый номер:			**50:09:0010334:243**	
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, № 50-50-09/035/2013-320 от 05.06.2013	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.	вид:		Доверительное управление, доверительное управление	
	дата государственной регистрации:		15/06/2013	
	номер государственной регистрации:		50-50-09/035/2013-320	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.06.2013 (с 05.06.2013 на срок действия права доверительного управления)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7710218817	
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012	
4. Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9. Приобретение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждении объекта недвижимости:			данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:				

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586				
Кадастровый номер:			**50:09:0010334:243**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

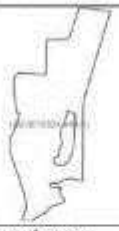
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов	Всего листов выписки
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	32	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	33	34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	34	35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	35	36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	36	37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	37	38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	38	39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	39	40	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	40	41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	41	42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	42	43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	43	44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	44	45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	45	46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов	Всего листов выписки
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
46	46	47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	47	48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	48	49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	49	50	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	50	51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	51	52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	52	53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	53	54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	54	55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	55	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	57	58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	58	59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	59	60	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	60	61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	61	62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов	Всего листов выписки
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер		**50:09:0010334:243**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
61	62	63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	63	64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	64	65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	65	66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	66	67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	67	68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	68	69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	69	70	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	70	71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	71	72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	72	73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	73	74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	74	75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	75	76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	76	77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов	Всего листов выписки
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер		**50:09:0010334:243**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
76	77	78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	78	57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	80	81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	81	82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	82	83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	83	84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	84	85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	85	86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	86	87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	87	88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	88	89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	89	90	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	90	91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	91	92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	92	93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
91	91	92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	92	93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	93	94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	94	95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	95	96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	96	91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБУ ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границ земельного участка
Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	524600.78	2156205.83	данные отсутствуют	0.1
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	0.1
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	0.1
4	524528.89	2156581.59	данные отсутствуют	0.1
5	524661.84	2156592.05	данные отсутствуют	0.1
6	524628.48	2156294.77	данные отсутствуют	0.1
7	524611.54	2156292.35	данные отсутствуют	0.1
8	523973.11	2156290	данные отсутствуют	0.1
9	523761.19	2156288.19	данные отсутствуют	0.1
10	523538.47	2156286.64	данные отсутствуют	0.1
11	523543.18	2156273.36	данные отсутствуют	0.1
12	523546.82	2156244.17	данные отсутствуют	0.1
13	523550.19	2156229.37	данные отсутствуют	0.1
14	523551.24	2156219.92	данные отсутствуют	0.1
15	523553.68	2156200.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГБУ ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	523547.75	2156179.36	данные отсутствуют	0.1
17	523527.08	2156143.13	данные отсутствуют	0.1
18	523525.95	2156097.27	данные отсутствуют	0.1
19	523510.46	2156095.47	данные отсутствуют	0.1
20	523496.65	2156095.18	данные отсутствуют	0.1
21	523502.23	2156133.96	данные отсутствуют	0.1
22	523498.83	2156158.23	данные отсутствуют	0.1
23	523490.97	2156157.34	данные отсутствуют	0.1
24	523485.53	2156144.33	данные отсутствуют	0.1
25	523469.73	2156146.54	данные отсутствуют	0.1
26	523428.43	2156168.83	данные отсутствуют	0.1
27	523414.73	2156173.54	данные отсутствуют	0.1
28	523404.25	2156161.85	данные отсутствуют	0.1
29	523384.08	2156162.7	данные отсутствуют	0.1
30	523375.15	2156086.04	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	523349.75	2156069.01	данные отсутствуют	0.1
32	523329.81	2156018.26	данные отсутствуют	0.1
33	523293.81	2155976.86	данные отсутствуют	0.1
34	523293.73	2155930.36	данные отсутствуют	0.1
35	523293.68	2155917.84	данные отсутствуют	0.1
36	523383.63	2155942.92	данные отсутствуют	0.1
37	523466.81	2155927.96	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155940.7	данные отсутствуют	0.1
39	523809.15	2155861.54	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
43	523952.68	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
44	523953.75	2155885.57	данные отсутствуют	0.1
45	524084.48	2155865.57	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	524126.69	2155867.23	данные отсутствуют	0.1
47	524162.57	2155863.03	данные отсутствуют	0.1
48	524179.51	2155874.12	данные отсутствуют	0.1
49	524201.27	2155894.73	данные отсутствуют	0.1
50	524201.27	2155894.73	данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26	данные отсутствуют	0.1
52	524190.10	2156062.97	данные отсутствуют	0.1
53	524604.58	2156068.97	данные отсутствуют	0.1
54	524604.6	2156142.51	данные отсутствуют	0.1
55	524611.14	2156204.26	данные отсутствуют	0.1
56	523966.87	2156197.26	данные отсутствуют	0.1
57	523956.24	2156236.98	данные отсутствуют	0.1
58	523934.48	2156242.28	данные отсутствуют	0.1
59	523726.32	2156259.86	данные отсутствуют	0.1
60	523690.49	2156219.17	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	523653.95	2156200.53	данные отсутствуют	0.1
62	523624.67	2156166.26	данные отсутствуют	0.1
63	523634.59	2156137.62	данные отсутствуют	0.1
64	523638.53	2156121.24	данные отсутствуют	0.1
65	523657.39	2156110.21	данные отсутствуют	0.1
66	523681.64	2156114.33	данные отсутствуют	0.1
67	523681.27	2156130.79	данные отсутствуют	0.1
68	523698.17	2156143.33	данные отсутствуют	0.1
69	523730.59	2156143.33	данные отсутствуют	0.1
70	523757.54	2156154.67	данные отсутствуют	0.1
71	523770.71	2156164.98	данные отсутствуют	0.1
72	523805.36	2156152.13	данные отсутствуют	0.1
73	523846.86	2156153.87	данные отсутствуют	0.1
74	523872.45	2156161.52	данные отсутствуют	0.1
75	523892.12	2156178.42	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
76	523009.34	2156176.65	данные отсутствуют	0.1
77	523028.47	2156185.67	данные отсутствуют	0.1
78	523315.56	2156367.6	данные отсутствуют	0.1
79	523301.8	2156207.08	данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.6	данные отсутствуют	0.1
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.13	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156248.67	данные отсутствуют	0.1
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	0.1
85	523306.67	2156282.94	данные отсутствуют	0.1
86	523305.62	2156282.91	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.48	данные отсутствуют	0.1
88	523291.55	2156282.05	данные отсутствуют	0.1
89	523291.43	2156281.9	данные отсутствуют	0.1
90	523239.87	2156276.28	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	0.1
92	522908.63	2156180.09	данные отсутствуют	0.1
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	0.1
94	522912.25	2156108.01	данные отсутствуют	0.1
95	522911.72	2156080.87	данные отсутствуют	0.1
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

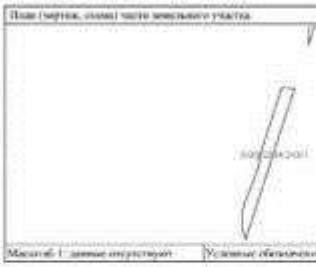
МП

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:09:0010334:243/1**
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

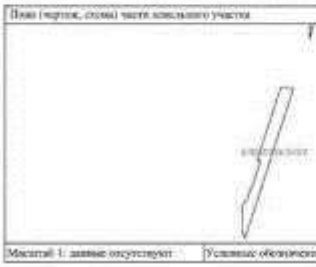
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:09:0010334:243/2**
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:09:0010334:243/3**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

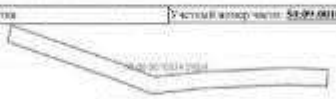
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:09:0010334:243/4**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

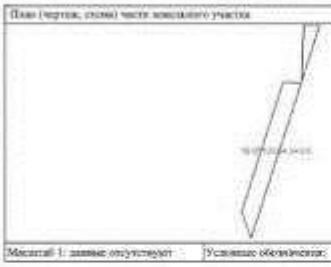
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:09:0010334:243/5**
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(особые отметки)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	28549	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
2	18880	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:00.2.157, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
3	83150	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:00.2.349, Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984
4	735	Иные ограничения (обременения) прав. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 07.09.2022
5	40881	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:00.2.350, Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	524528.89	2156383.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	524011.54	2156292.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	523543.18	2156273.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	523548.82	2156244.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	523550.19	2156229.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	523551.04	2156219.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
41	523857.53	2155869.93	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1
62	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
62	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
63	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
63	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	523930.24	2156236.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156229.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523515.56	2156267.6	данные отсутствуют	0.1
79	523501.8	2156207.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523501.8	2156207.08	данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586				
Кадастровый номер:			**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156240.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.88	данные отсутствуют	0.1
88	523291.55	2156282.05	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	522908.45	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	0.1
97	524404.72	2156087.25	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	0.1
99	524197.05	2155976.35	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586				
Кадастровый номер:			**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
102	523942.16	2155937.85	данные отсутствуют	0.1
103	523704.23	2155861	данные отсутствуют	0.1
104	523662.16	2155853.88	данные отсутствуют	0.1
105	523778.08	2155841.24	данные отсутствуют	0.1
106	523816.94	2155833.79	данные отсутствуют	0.1
107	523953	2155897.73	данные отсутствуют	0.1
108	523954.95	2155898.35	данные отсутствуют	0.1
109	524404.75	2156001.49	данные отсутствуют	0.1
110	524362.23	2156067.74	данные отсутствуют	0.1
111	524197.37	2155970.88	данные отсутствуют	0.1
112	524194.11	2156013.44	данные отсутствуют	0.1
113	524187.04	2156011.16	данные отсутствуют	0.1
114	523943.86	2155932.01	данные отсутствуют	0.1
115	523705.92	2155855.77	данные отсутствуют	0.1
116	523690.84	2155850.9	данные отсутствуют	0.1
117	523796.32	2155841.82	данные отсутствуют	0.1
118	523812.31	2155846.52	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
119	523953.35	2155892.07	данные отсутствуют	0.1
120	523936.61	2155893.12	данные отсутствуют	0.1
121	523551.89	2156215.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	523542.55	2156275.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	523630.59	2156278.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	523899.6	2156289.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	524583.97	2156804.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	524666.91	2156868.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	524031.74	2156231.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	523993.62	2156228.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	523700.33	2156220.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	523632.85	2156218.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	523015.2	2156192.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	522911.22	2156114.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	523100.91	2156289.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	523279.33	2156265.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	523302.16	2156265.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО(С ЕГРН)
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
136	523302.27	2156205.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34	данные отсутствуют	0.1
139	523292.6	2156286.56	данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83	данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44	данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524131.38	2156047.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО(С ЕГРН)
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	524558.89	2156383.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	524011.54	2156292.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	523585.18	2156277.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	523548.82	2156344.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	523550.89	2156229.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	523551.24	2156219.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	523950.24	2156236.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156229.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523515.56	2156267.6	данные отсутствуют	0.1
79	523501.8	2156207.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523501.8	2156207.08	данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156240.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.88	данные отсутствуют	0.1
88	523291.55	2156282.05	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	522908.45	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	0.1
97	524604.72	2156087.25	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	0.1
99	524197.05	2155976.35	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО
должность, наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
102	523942.16	2155937.85	данные отсутствуют	0.1
103	523704.23	2155861	данные отсутствуют	0.1
104	523662.16	2155853.88	данные отсутствуют	0.1
105	523778.08	2155841.24	данные отсутствуют	0.1
106	523816.94	2155833.79	данные отсутствуют	0.1
107	523953	2155897.73	данные отсутствуют	0.1
108	523954.95	2155898.35	данные отсутствуют	0.1
109	524604.75	2156001.49	данные отсутствуют	0.1
110	524362.23	2156067.74	данные отсутствуют	0.1
111	524197.37	2155970.88	данные отсутствуют	0.1
112	524194.11	2156013.44	данные отсутствуют	0.1
113	524187.04	2156011.16	данные отсутствуют	0.1
114	523943.86	2155932.01	данные отсутствуют	0.1
115	523705.92	2155855.77	данные отсутствуют	0.1
116	523690.84	2155850.9	данные отсутствуют	0.1
117	523796.32	2155841.82	данные отсутствуют	0.1
118	523812.31	2155846.52	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО
должность, наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
119	523953.35	2155892.07	данные отсутствуют	0.1
120	523936.61	2155893.12	данные отсутствуют	0.1
121	523551.89	2156215.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	523542.55	2156275.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	523630.59	2156278.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	523899.6	2156289.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	524583.97	2156404.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	524666.91	2156368.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	524031.74	2156231.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	523993.62	2156228.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	523700.33	2156220.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	523632.85	2156218.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	523015.2	2156192.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	522911.22	2156114.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	523100.91	2156289.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	523279.33	2156265.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	523302.16	2156265.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО(С ЕГРН)
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
136	523302.27	2156205.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34	данные отсутствуют	0.1
139	523292.6	2156286.56	данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83	данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44	данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524131.38	2156047.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО(С ЕГРН)
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586				
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	524528.89	2156383.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	524011.54	2156292.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	523583.18	2156277.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	523548.82	2156244.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	523550.89	2156229.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	523551.24	2156219.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586				
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	523950.24	2156236.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156229.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523515.56	2156267.6	данные отсутствуют	0.1
79	523501.8	2156207.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523501.8	2156207.08	данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586				
Кадастровый номер:			**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156240.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.88	данные отсутствуют	0.1
88	523291.55	2156282.05	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	522908.45	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	0.1
97	524404.72	2156087.25	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	0.1
99	524197.05	2155976.35	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586				
Кадастровый номер:			**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
102	523942.16	2155937.85	данные отсутствуют	0.1
103	523704.23	2155861	данные отсутствуют	0.1
104	523662.16	2155853.88	данные отсутствуют	0.1
105	523778.08	2155841.24	данные отсутствуют	0.1
106	523816.94	2155833.79	данные отсутствуют	0.1
107	523953	2155897.73	данные отсутствуют	0.1
108	523954.95	2155898.35	данные отсутствуют	0.1
109	524404.75	2156001.49	данные отсутствуют	0.1
110	524362.23	2156067.74	данные отсутствуют	0.1
111	524197.37	2155970.88	данные отсутствуют	0.1
112	524194.11	2156013.44	данные отсутствуют	0.1
113	524187.04	2156011.16	данные отсутствуют	0.1
114	523943.86	2155932.01	данные отсутствуют	0.1
115	523705.92	2155855.77	данные отсутствуют	0.1
116	523690.84	2155850.9	данные отсутствуют	0.1
117	523796.32	2155841.82	данные отсутствуют	0.1
118	523812.31	2155846.52	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
119	523953.35	2155892.07	данные отсутствуют	0.1
120	523936.61	2155893.12	данные отсутствуют	0.1
121	523551.89	2156215.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	523542.55	2156275.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	523630.59	2156278.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	523899.6	2156289.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	524583.97	2156404.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	524666.91	2156368.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	524031.74	2156231.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	523993.62	2156228.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	523700.33	2156220.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	523632.85	2156218.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	523015.2	2156192.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	522911.22	2156114.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	523100.91	2156289.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	523279.33	2156265.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	523302.16	2156265.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
136	523302.27	2156205.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34	данные отсутствуют	0.1
139	523292.6	2156286.56	данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83	данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44	данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524131.38	2156047.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 4

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	524575.84	2156456.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	524528.89	2156383.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	524011.54	2156292.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	523563.18	2156277.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	523548.82	2156244.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	523550.89	2156229.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	523551.24	2156219.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
42	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
43	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	523950.24	2156236.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156229.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523315.56	2156267.6	данные отсутствуют	0.1
79	523301.8	2156207.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523301.8	2156207.08	данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156240.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.88	данные отсутствуют	0.1
88	523291.55	2156282.05	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	522908.45	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	0.1
97	524404.72	2156087.25	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	0.1
99	524197.05	2155976.35	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
102	523942.16	2155937.85	данные отсутствуют	0.1
103	523704.23	2155861	данные отсутствуют	0.1
104	523662.16	2155853.88	данные отсутствуют	0.1
105	523778.08	2155841.24	данные отсутствуют	0.1
106	523816.94	2155833.79	данные отсутствуют	0.1
107	523953	2155897.73	данные отсутствуют	0.1
108	523954.95	2155898.35	данные отсутствуют	0.1
109	524404.75	2156001.49	данные отсутствуют	0.1
110	524362.23	2156067.74	данные отсутствуют	0.1
111	524197.37	2155970.88	данные отсутствуют	0.1
112	524194.11	2156013.44	данные отсутствуют	0.1
113	524187.04	2156011.16	данные отсутствуют	0.1
114	523943.86	2155932.01	данные отсутствуют	0.1
115	523705.92	2155855.77	данные отсутствуют	0.1
116	523690.84	2155850.9	данные отсутствуют	0.1
117	523796.32	2155841.82	данные отсутствуют	0.1
118	523812.31	2155846.52	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
119	523953.35	2155892.07	данные отсутствуют	0.1
120	523936.61	2155893.12	данные отсутствуют	0.1
121	523551.89	2156215.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	523542.55	2156275.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	523630.59	2156278.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	523899.6	2156289.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	524583.97	2156404.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	524666.91	2156368.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	524031.74	2156231.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	523993.62	2156228.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	523700.33	2156220.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	523632.85	2156218.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	523015.2	2156192.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	522911.22	2156114.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	523100.91	2156289.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	523279.33	2156265.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	523302.16	2156265.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО(С ЕГРН)
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
136	523302.27	2156205.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34	данные отсутствуют	0.1
139	523292.6	2156286.56	данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83	данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44	данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524131.38	2156047.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО(С ЕГРН)
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки:

09.01.2018 № 99/2018/55129586

Кадастровый номер: **50:09:0010334:243**

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 5

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	524579.79	2156439.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	524575.44	2156456.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	524528.89	2156583.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	524061.84	2156302.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	524028.48	2156294.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	524011.54	2156292.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	523975.11	2156290	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	523545.18	2156277.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	523548.82	2156344.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	523550.89	2156229.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	523551.04	2156219.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
38	523720.5	2155860.7	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
40	523819.77	2155858.26	данные отсутствуют	0.1
41	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: | Всего разделов: | Всего листов выписки:

09.01.2018 № 99/2018/55129586

Кадастровый номер: **50:09:0010334:243**

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	523857.15	2155869.93	данные отсутствуют	0.1
62	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
62	523877.45	2155880.03	данные отсутствуют	0.1
63	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
63	523952.64	2155903.44	данные отсутствуют	0.1
51	524197.14	2155975.26	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	0.1
53	524404.78	2156068.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	523950.24	2156236.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	523934.48	2156242.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	523726.32	2156229.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	523515.56	2156267.6	данные отсутствуют	0.1
79	523501.8	2156267.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	523501.8	2156267.08	данные отсутствуют	0.1
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	523299.23	2156213.8	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	523297.01	2156219.6	данные отсутствуют	0.1
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	523298.79	2156236.11	данные отсутствуют	0.1
83	523316.41	2156240.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	523300.22	2156268.35	данные отсутствуют	0.1
87	523299.58	2156282.88	данные отсутствуют	0.1
88	523291.55	2156282.05	данные отсутствуют	0.1
91	522979.55	2156241.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	522908.45	2156180.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	522903.64	2156163.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	523309.65	2156166.33	данные отсутствуют	0.1
97	524404.72	2156087.25	данные отсутствуют	0.1
98	524342.63	2156067.2	данные отсутствуют	0.1
99	524197.05	2155976.35	данные отсутствуют	0.1
100	524193.66	2156019.08	данные отсутствуют	0.1
101	524185.36	2156016.4	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
должность наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
102	523942.16	2155937.85	данные отсутствуют	0.1
103	523704.23	2155861	данные отсутствуют	0.1
104	523662.16	2155853.88	данные отсутствуют	0.1
105	523778.08	2155841.24	данные отсутствуют	0.1
106	523816.94	2155833.79	данные отсутствуют	0.1
107	523953	2155897.73	данные отсутствуют	0.1
108	523954.95	2155898.35	данные отсутствуют	0.1
109	524404.75	2156001.49	данные отсутствуют	0.1
110	524362.23	2156067.74	данные отсутствуют	0.1
111	524197.37	2155970.88	данные отсутствуют	0.1
112	524194.11	2156013.44	данные отсутствуют	0.1
113	524187.04	2156011.16	данные отсутствуют	0.1
114	523943.86	2155932.01	данные отсутствуют	0.1
115	523705.92	2155855.77	данные отсутствуют	0.1
116	523690.84	2155850.9	данные отсутствуют	0.1
117	523796.32	2155841.82	данные отсутствуют	0.1
118	523812.31	2155846.52	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФИО ЕГРН
должность наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
119	523953.35	2155892.07	данные отсутствуют	0.1
120	523936.61	2155893.12	данные отсутствуют	0.1
121	523551.89	2156215.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	523542.55	2156275.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	523630.59	2156278.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	523899.6	2156289.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	524583.97	2156804.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	524666.91	2156868.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	524031.74	2156231.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	523993.62	2156228.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	523700.33	2156220.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	523632.85	2156218.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	523015.2	2156192.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	522911.22	2156114.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	523100.91	2156289.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	523279.33	2156265.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	523302.16	2156265.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО(при наличии)
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2018 № 99/2018/55129586			
Кадастровый номер:		**50:09:0010334:243**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
136	523302.27	2156205.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	523281.69	2156204.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	523294.21	2156268.34	данные отсутствуют	0.1
139	523292.6	2156286.56	данные отсутствуют	0.1
140	523290.89	2156218.83	данные отсутствуют	0.1
141	523297.42	2156201.44	данные отсутствуют	0.1
142	524201.85	2156063.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	524404.64	2156128.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	523791.55	2155865.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	523718.09	2155841.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	523618.85	2155875.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	523772.37	2155924.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	524131.38	2156047.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	524190.44	2156059.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	524195.64	2155994.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	524170.95	2155986.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО(при наличии)
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
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/п Смирновское, обходная д. Толстяково
Площадь:	516306 +/- 6287кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5235142.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 50:09:0000000:183307.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытый ПИФ "Региональная недвижимость"

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Мозгов А. В.
(должность уполномоченного должностного лица органа регистрации прав)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

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 № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
13.02.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:190412	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого ПИФ "Региональная недвижимость" (данные о которых установлены из основного массива данных состава владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в составе двух владельцев инвестиционных паев)
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 недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-0501; Решение об утверждении образования земельных участков от 03.03.2014
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1	вид:		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, д.Толстяково, кад.№ 50:09:0000000:190412, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 516 306 кв. м
4.1.1	дата государственной регистрации:		13.02.2018
4.1.1	номер государственной регистрации:		50:09:0000000:190412-50/009/2018-2
4.1.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 13.02.2018 на время действия Приказ доверительного управления
4.1.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Доступное жилье", ИНН: 7718218887
4.1.1	основание государственной регистрации:		Приказ доверительного управления 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

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Мозгов А. В.
(должность уполномоченного должностного лица органа регистрации прав)	(подпись)	(фамилия, инициалы)

М.П.

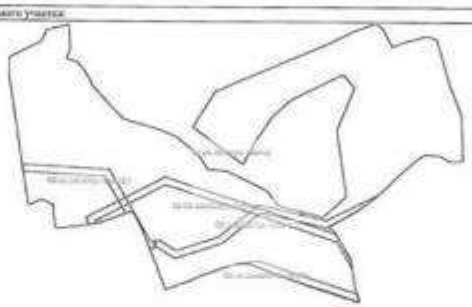
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
13.02.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0060606:196413	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Метлов А. В.

М.П.

Раздел 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

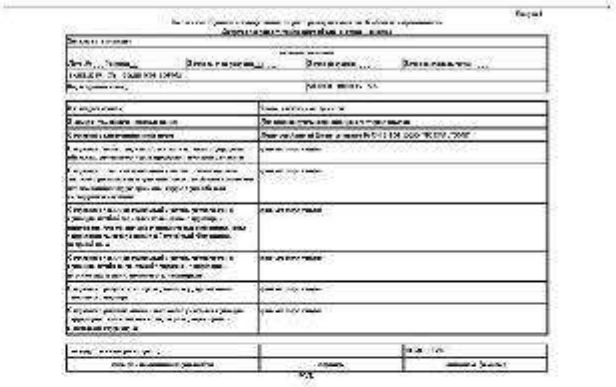
Сооружение			
Лист № 1 Раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
13.02.2018			
Кадастровый номер:		50:09:0060611:1517	

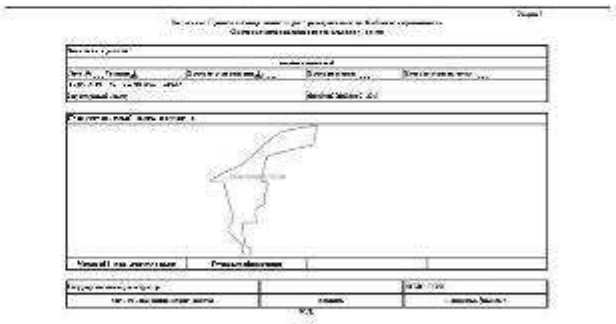
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):

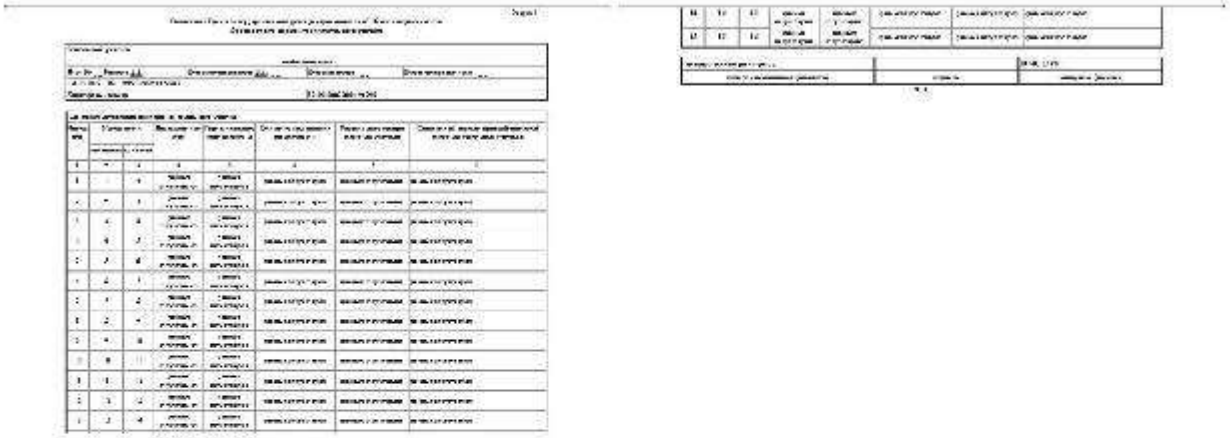
Масштаб 1:	данные отсутствуют

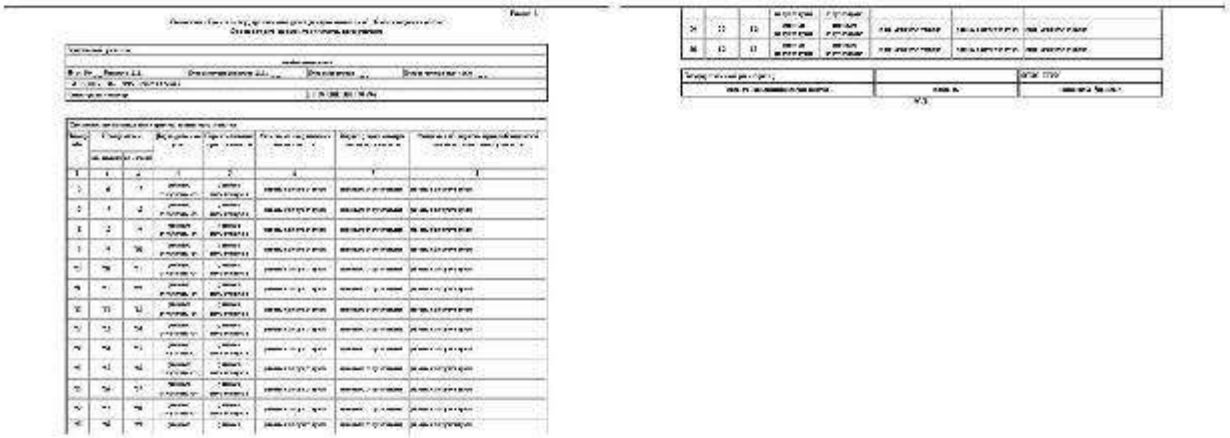
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Метлов А. В.

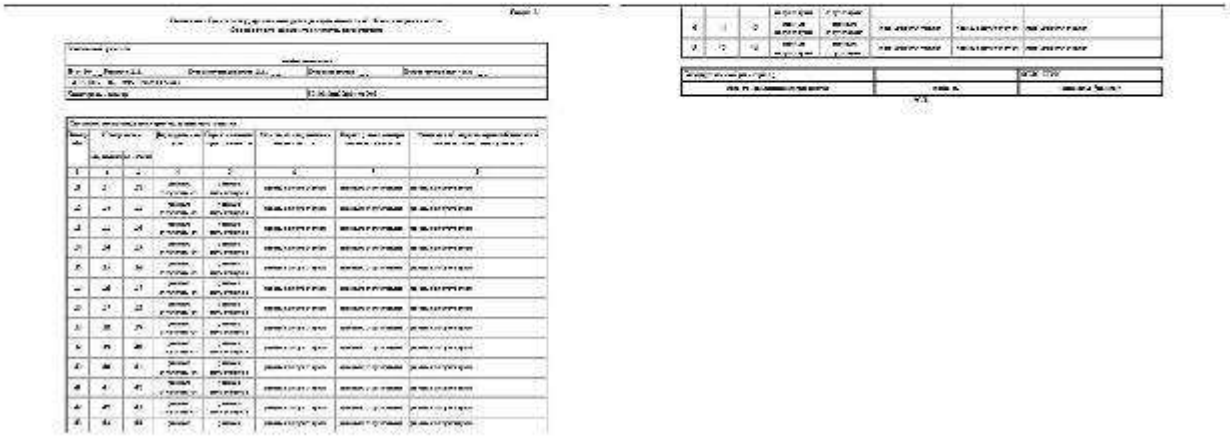
М.П.

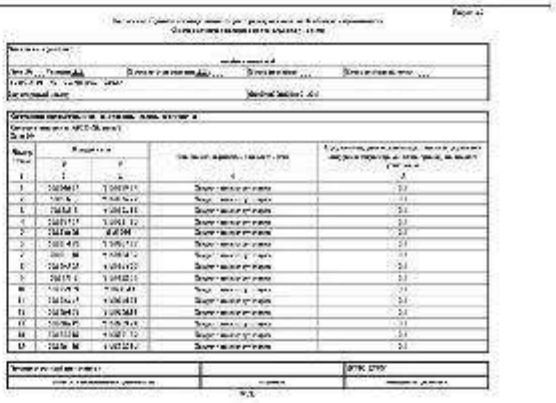


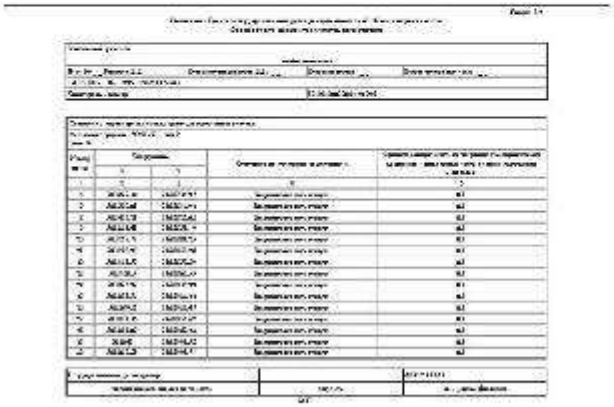


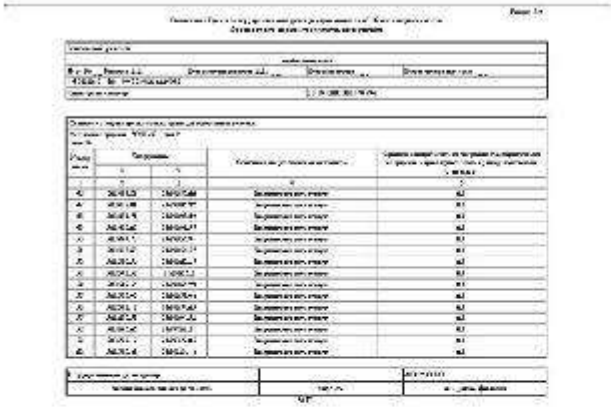


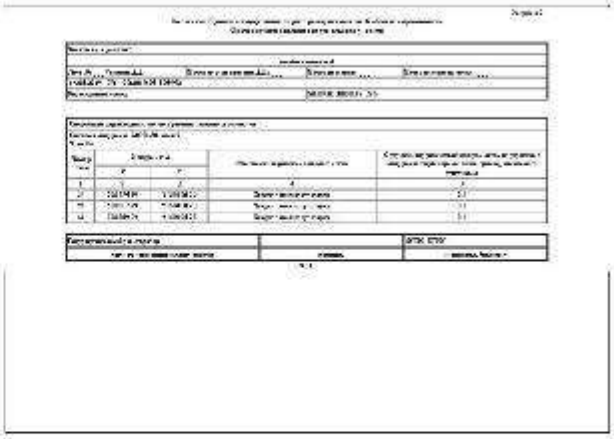


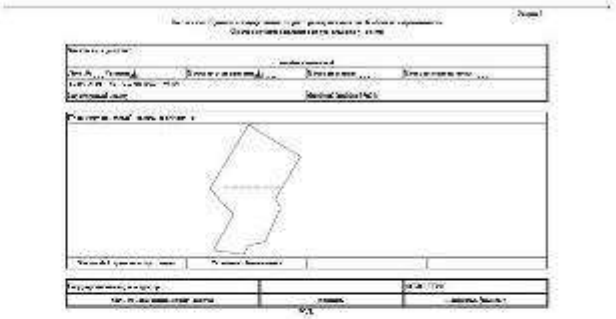


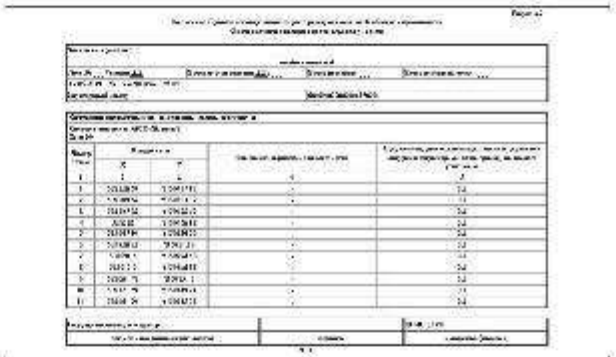


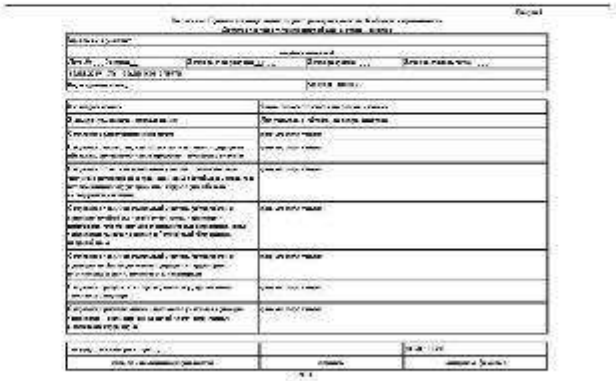


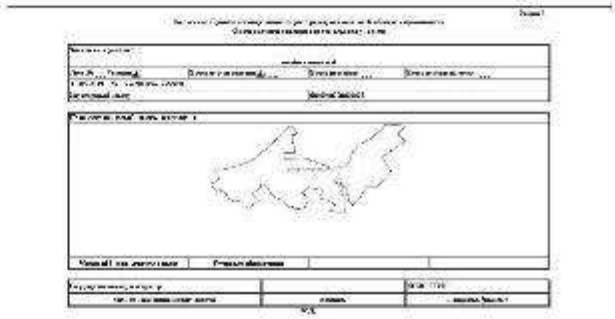


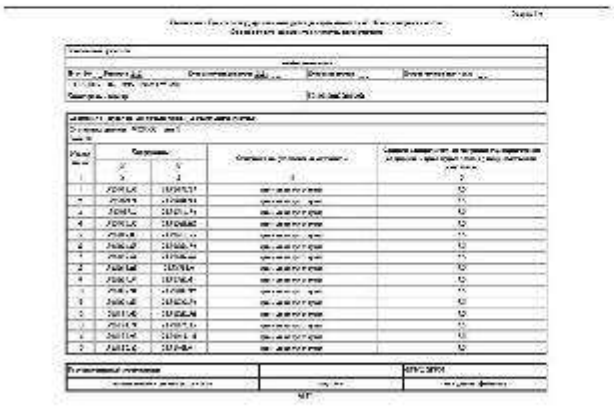


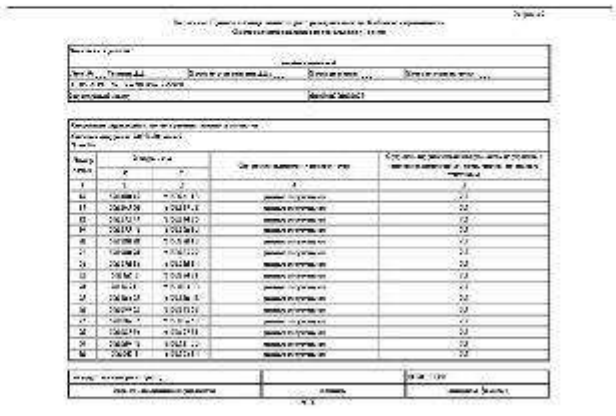


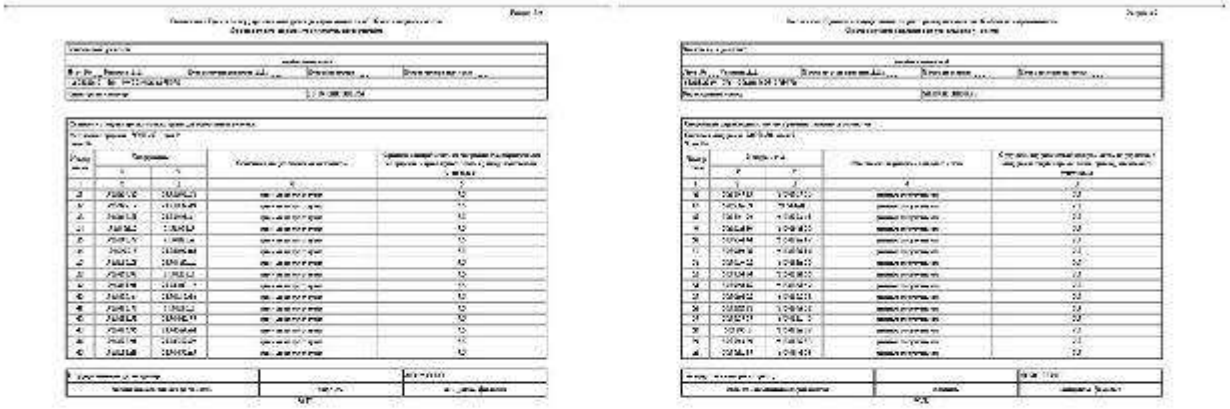


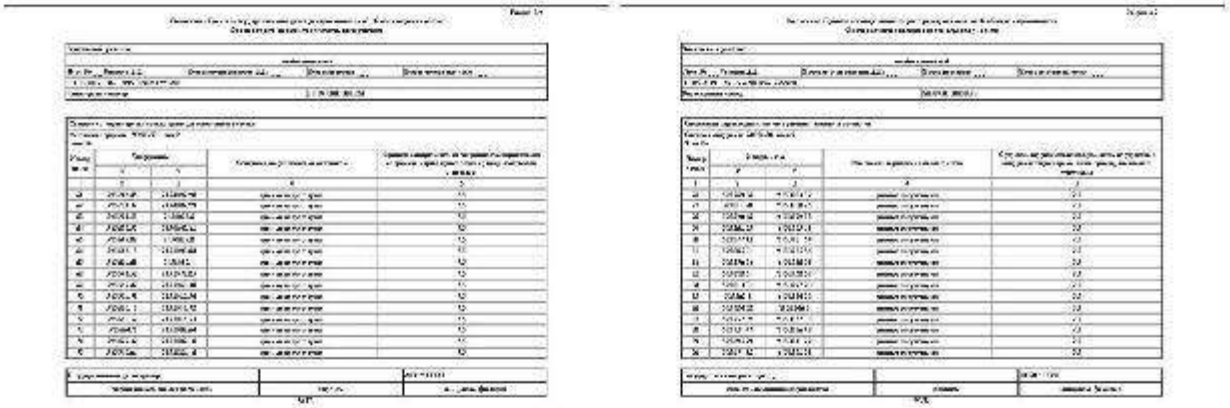


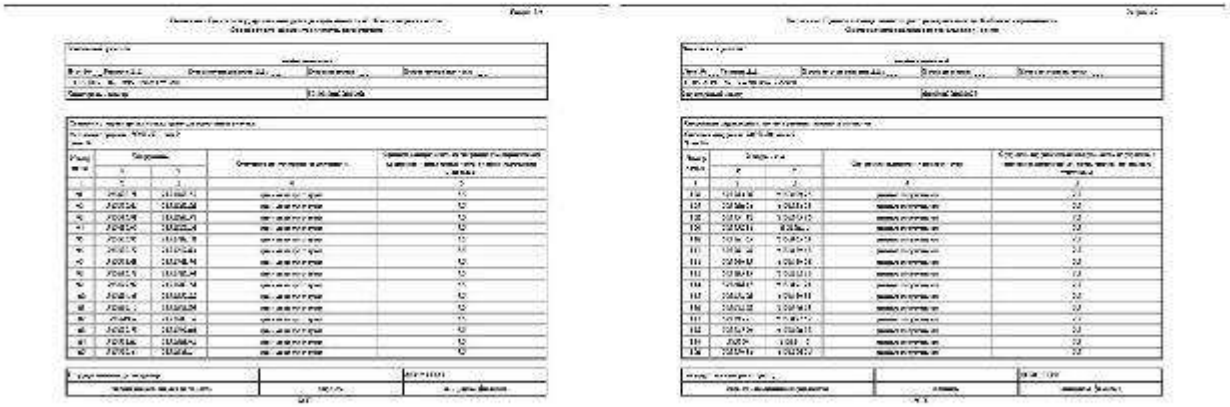


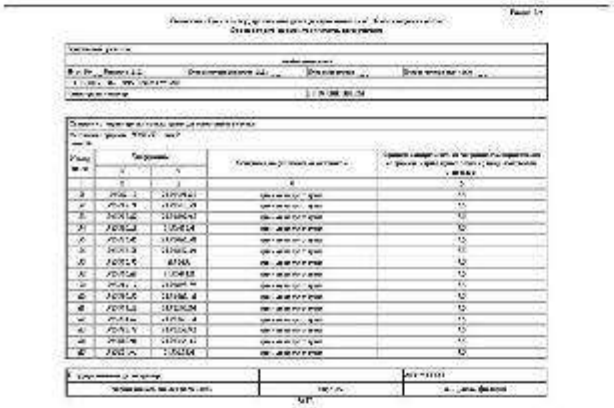


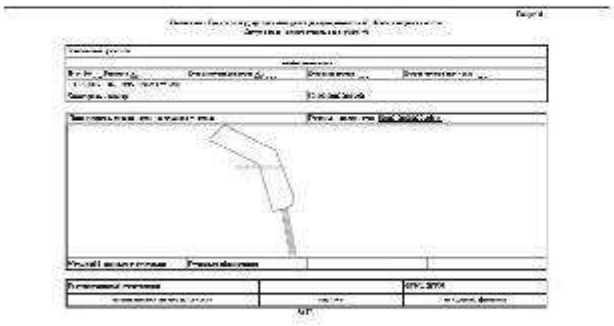


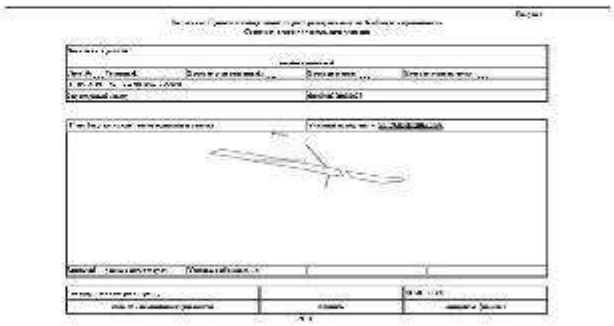


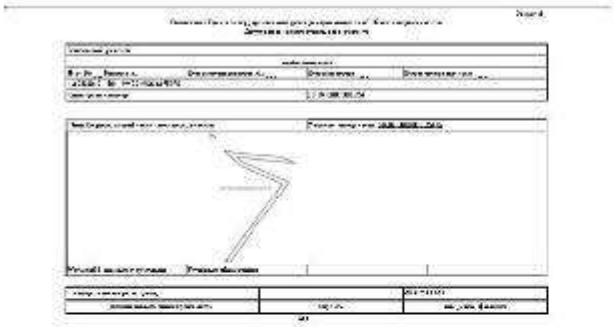


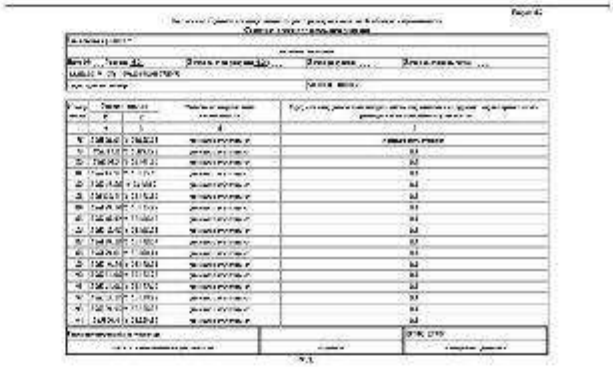


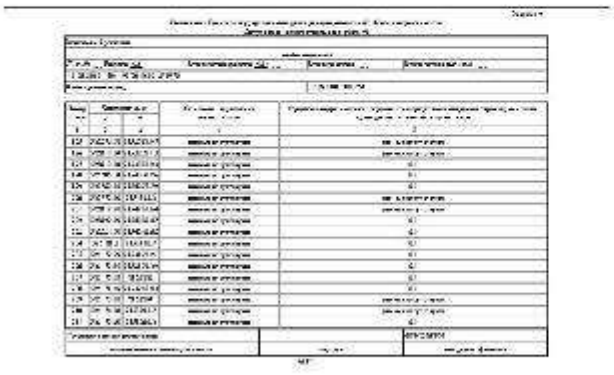


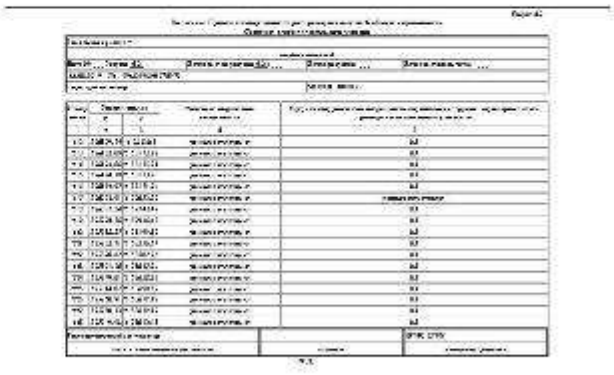


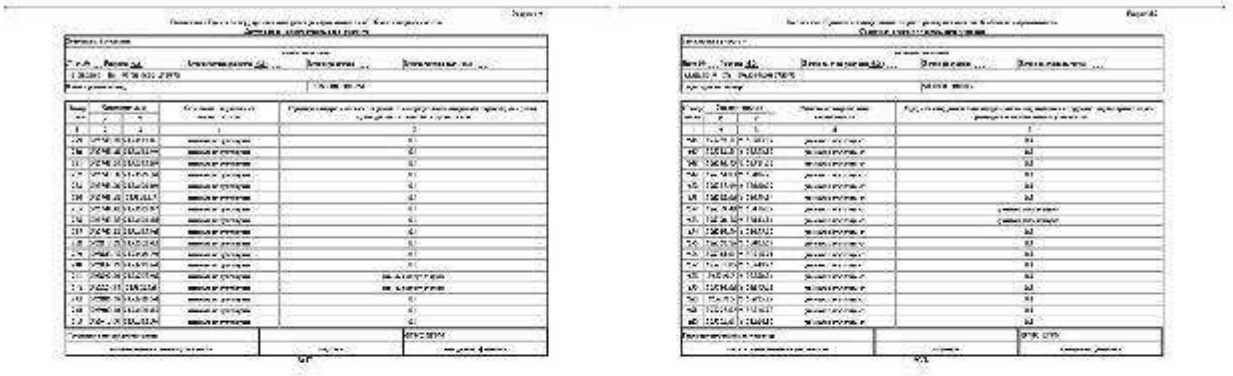


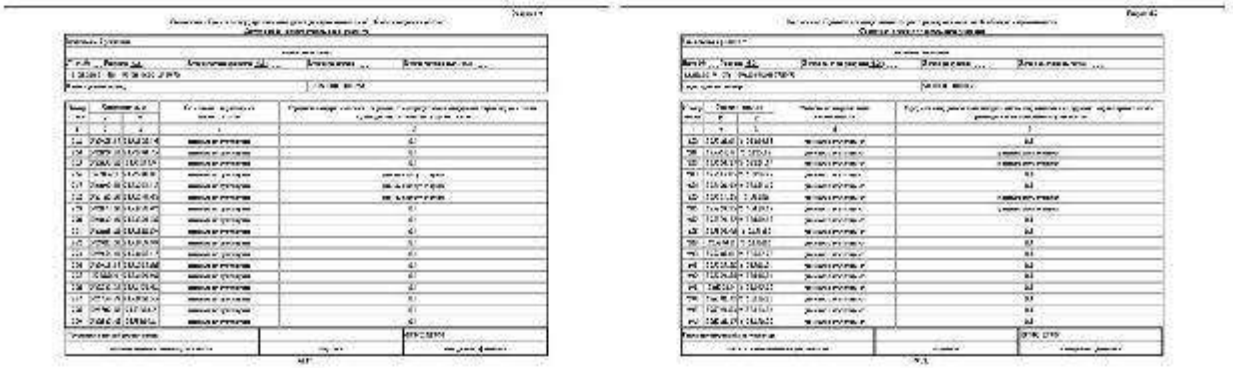


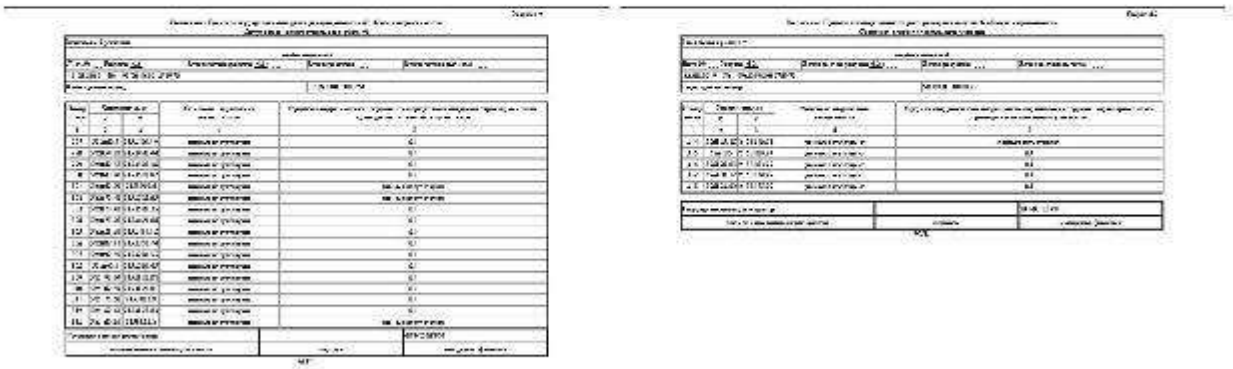


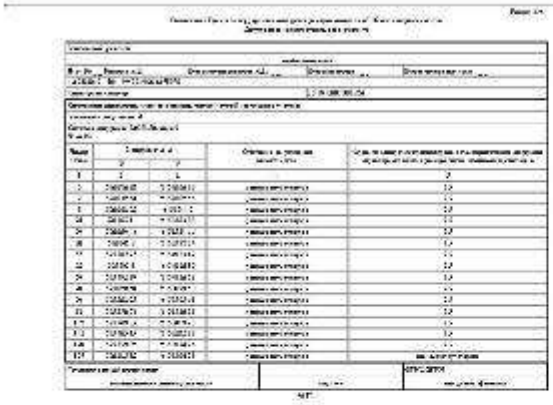


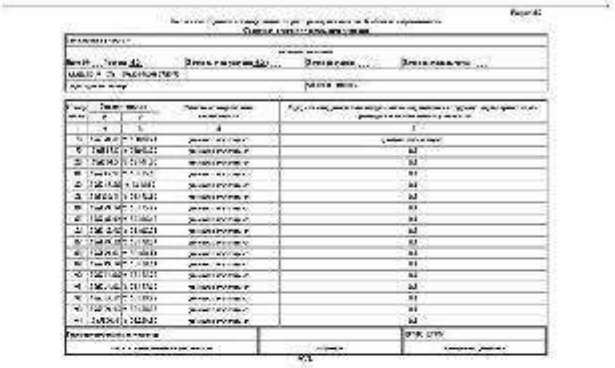


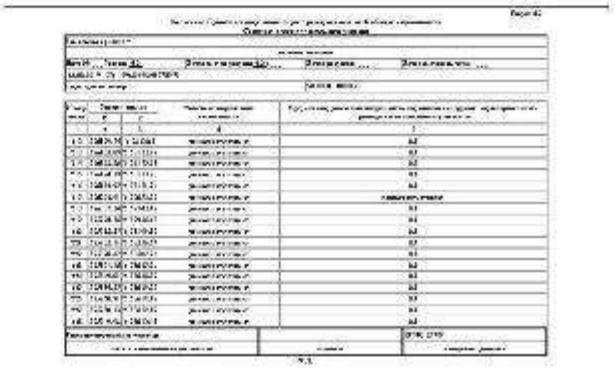


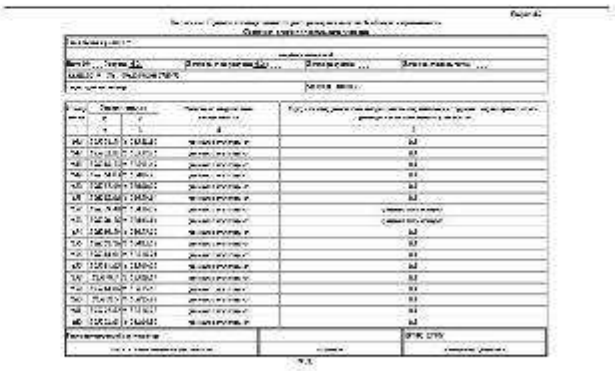


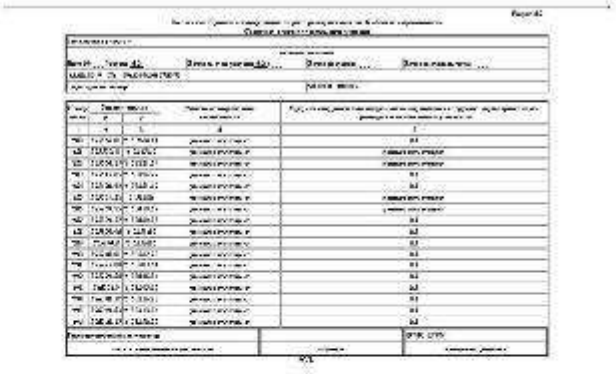


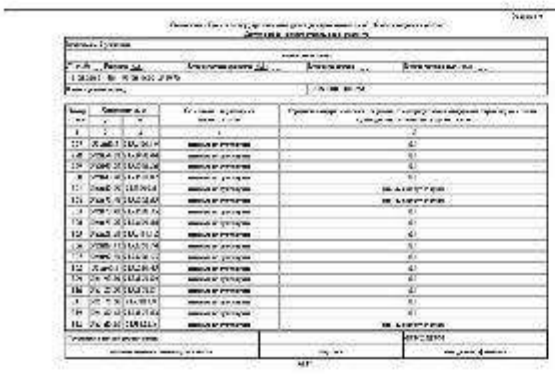


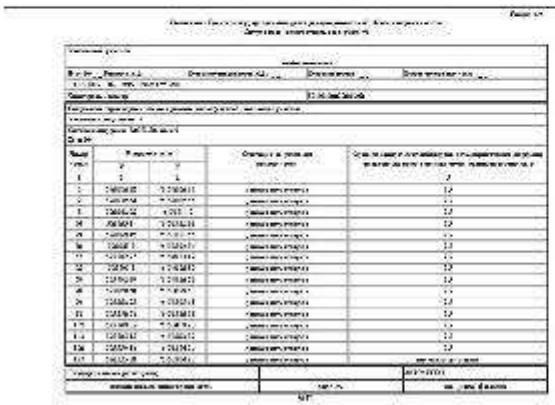


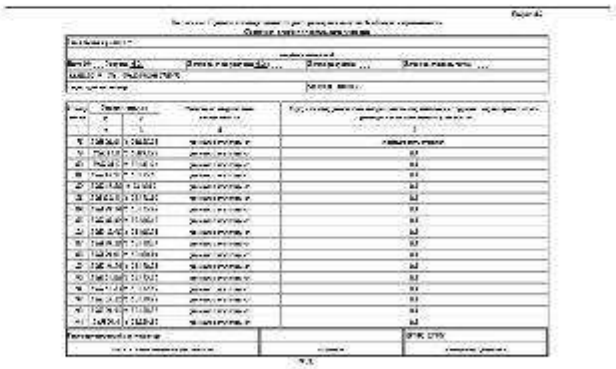


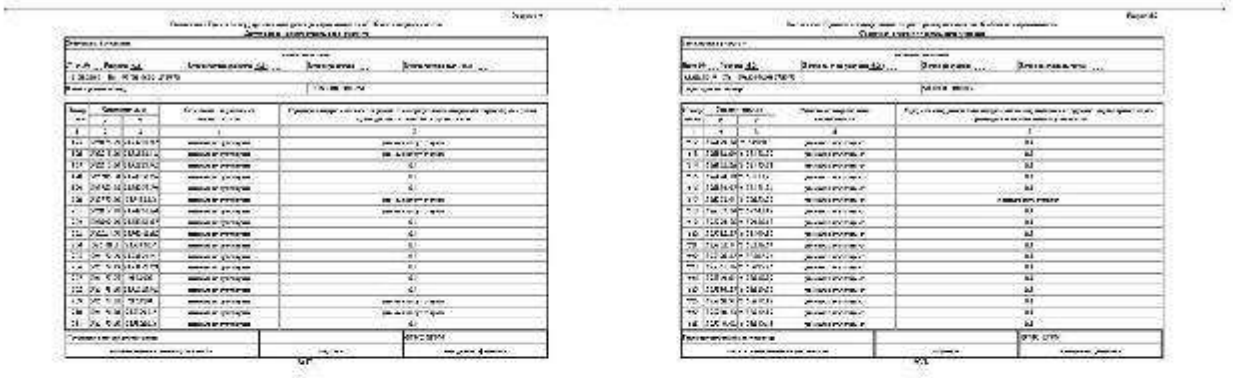


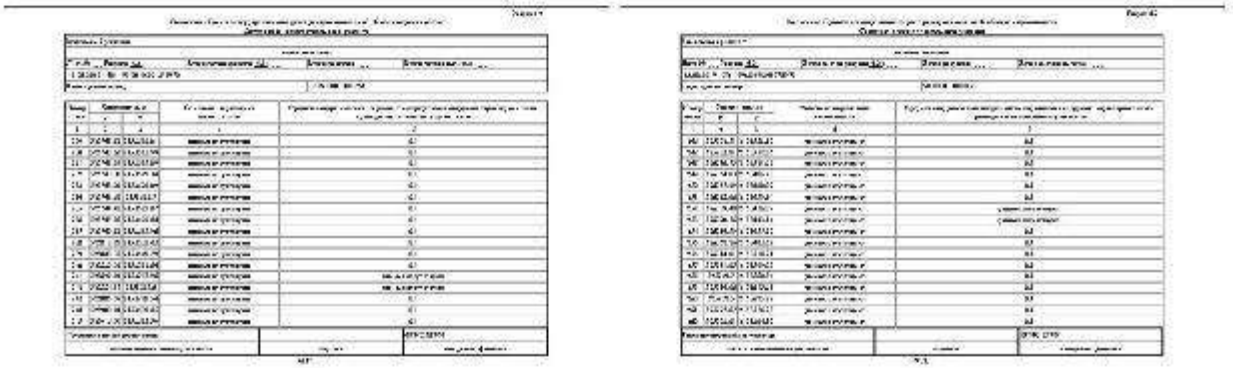


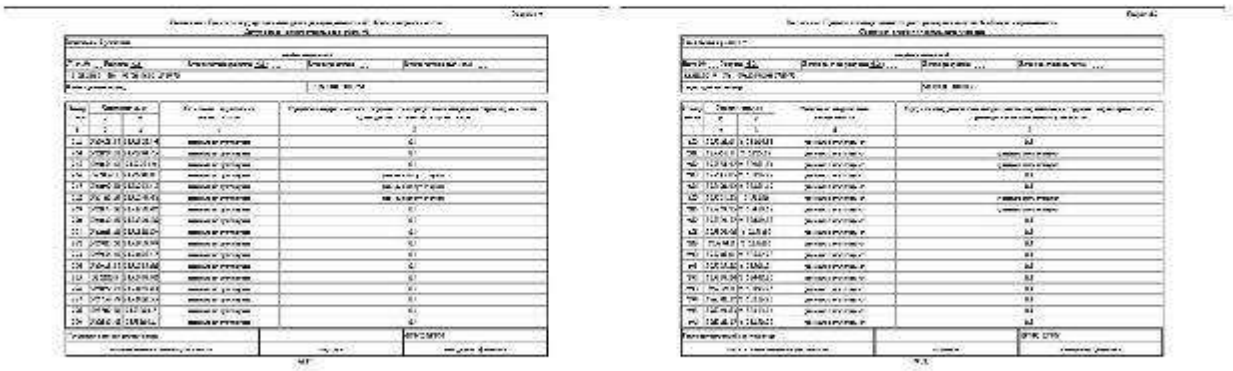


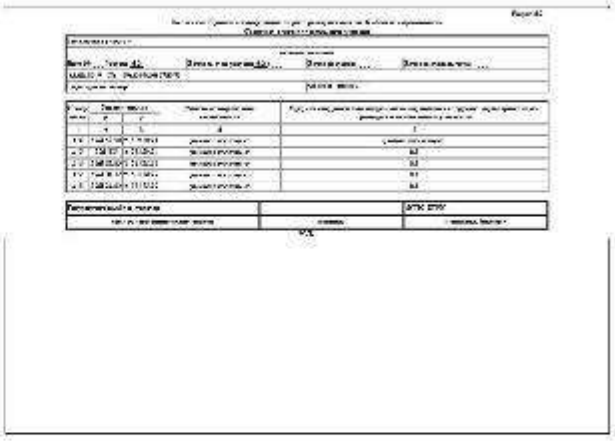


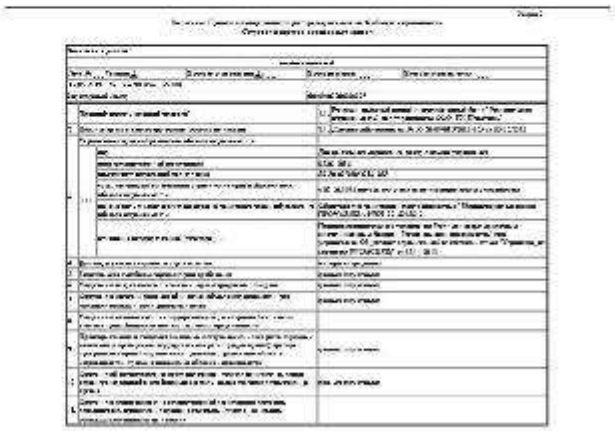


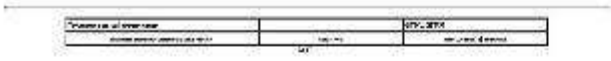


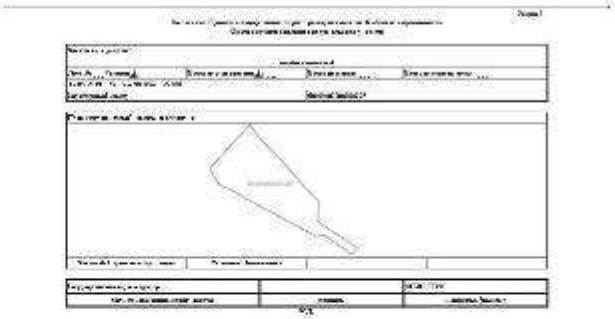


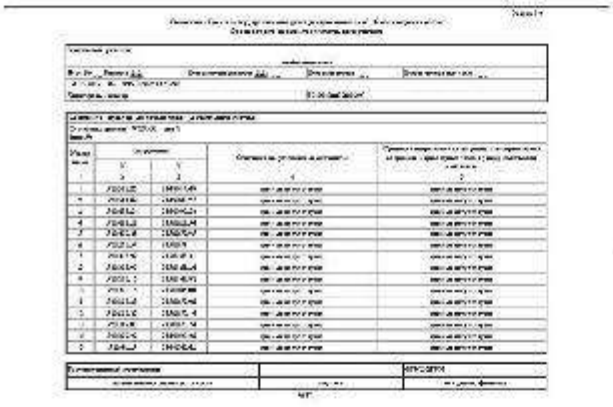


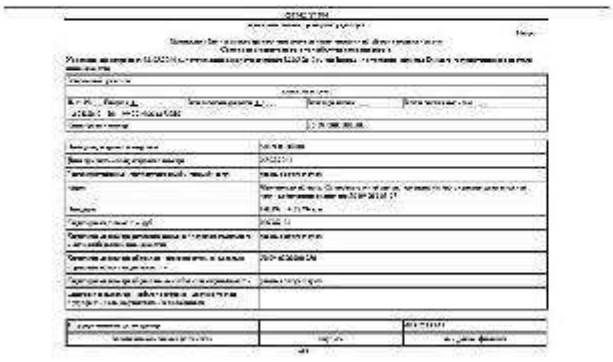


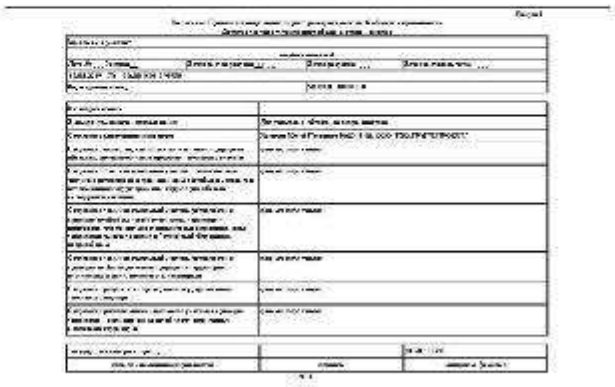


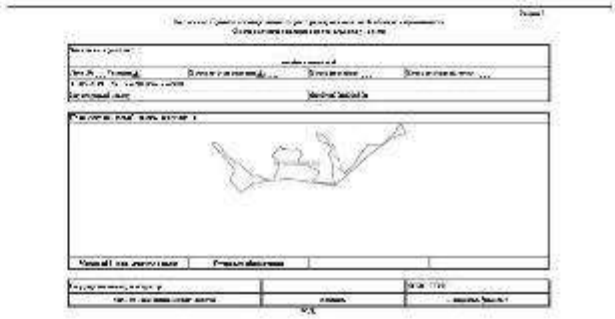


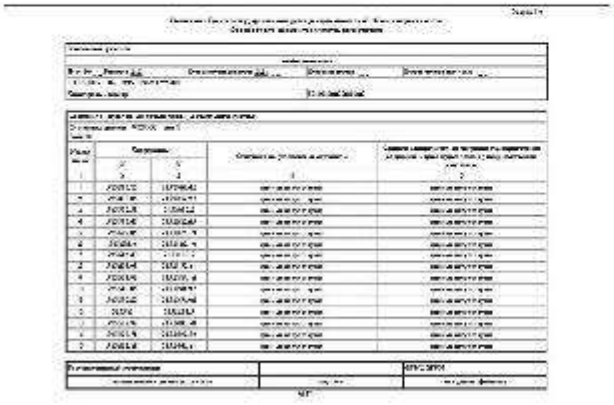


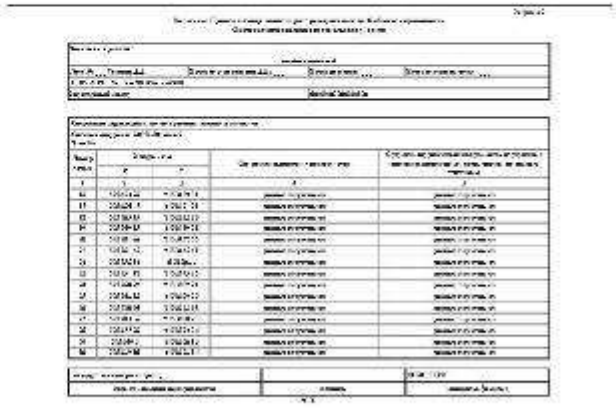


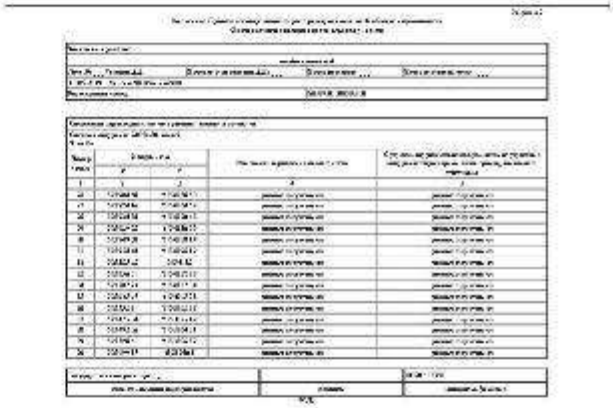


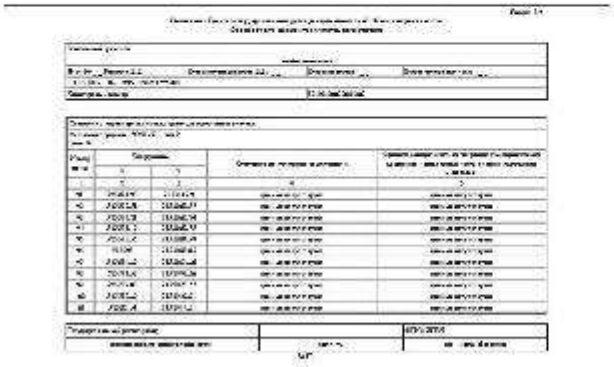


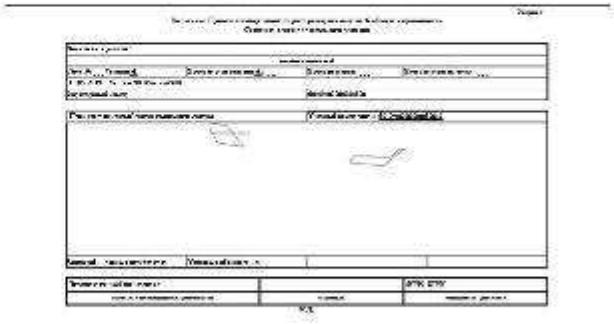


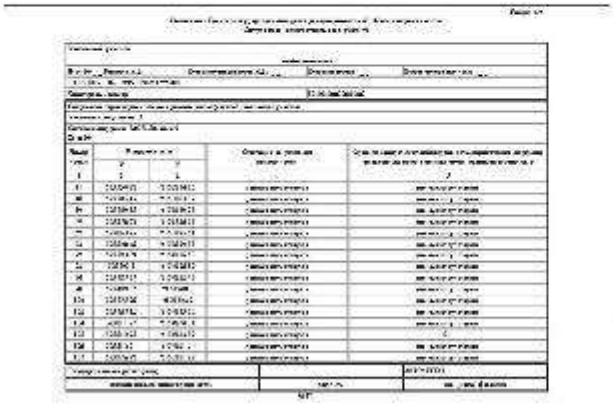


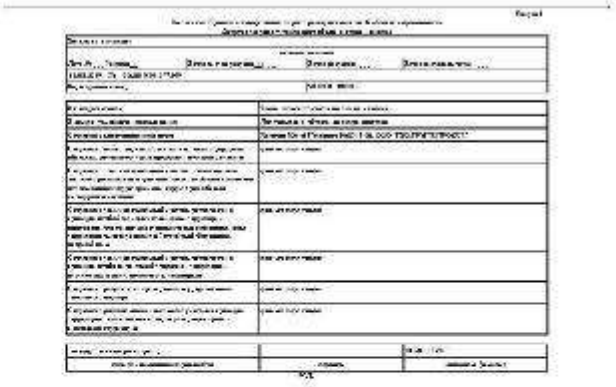


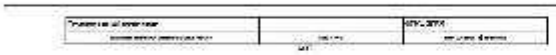


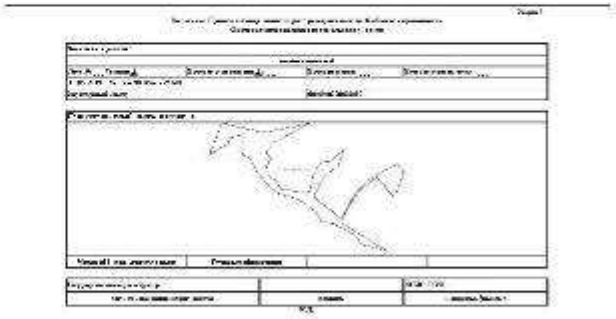


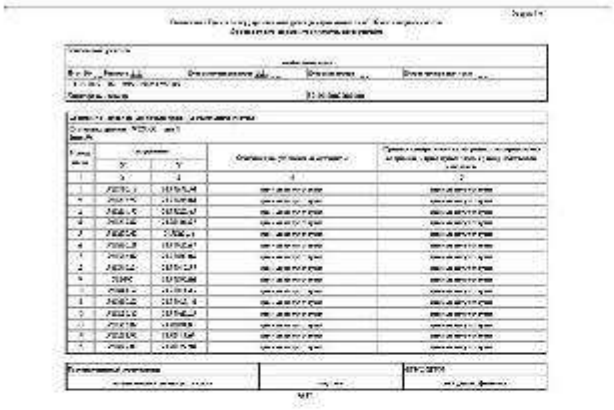


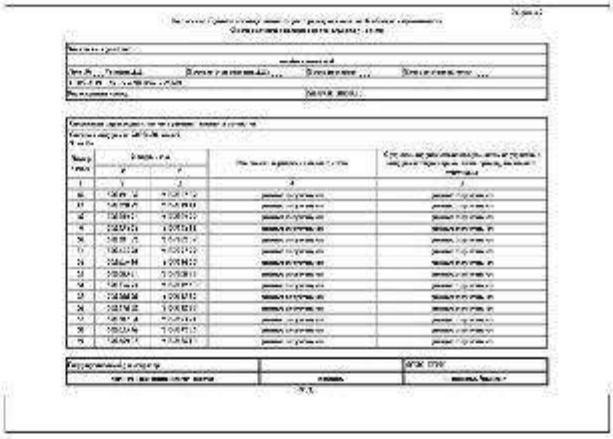


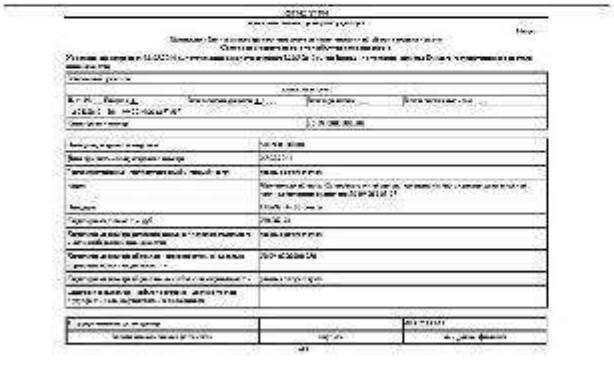


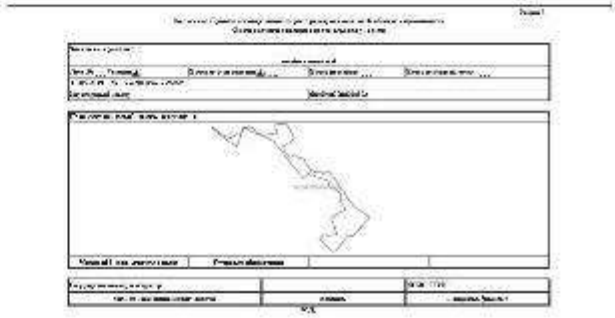


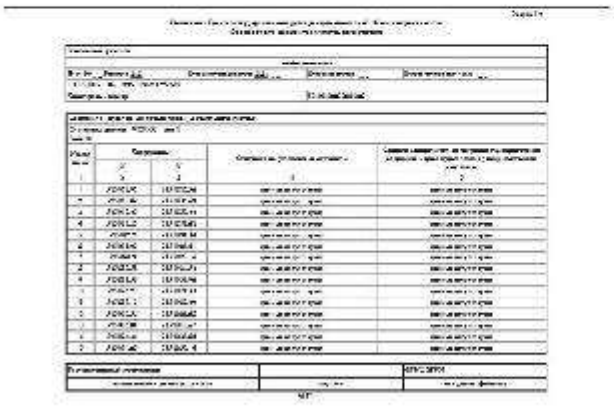


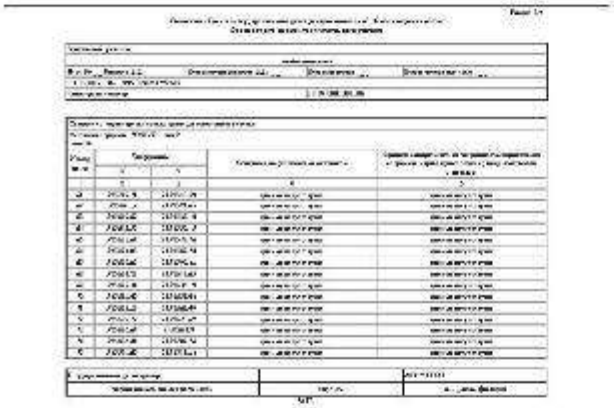


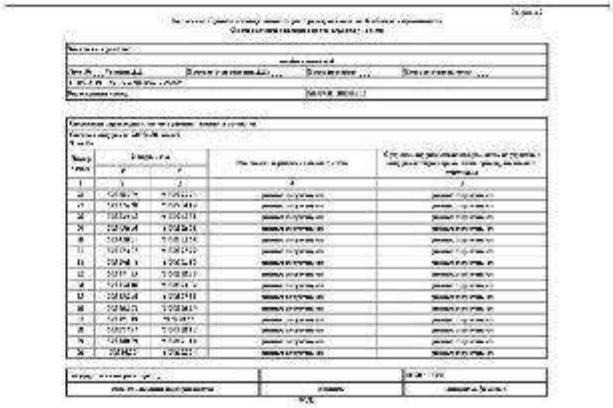


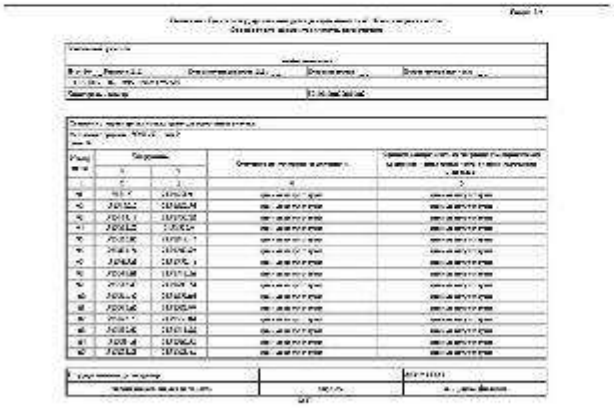


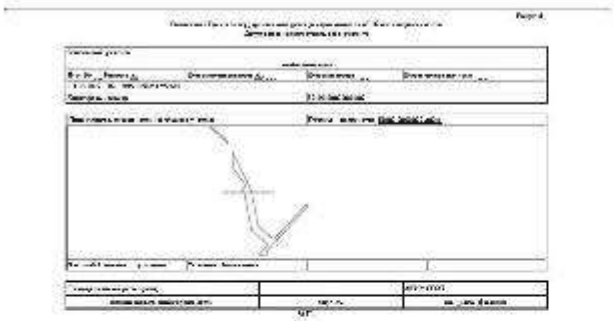


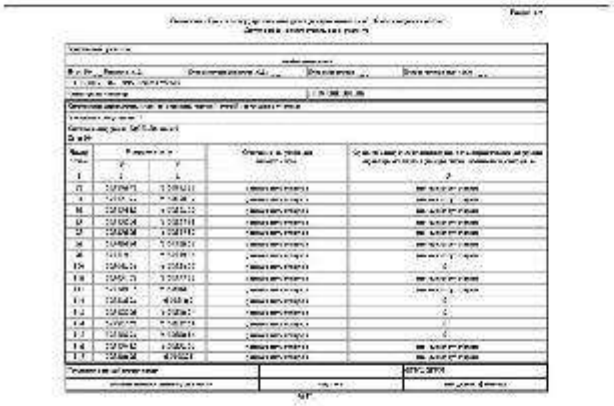


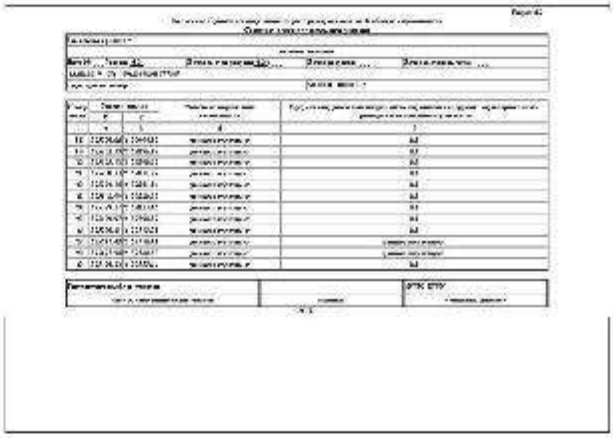


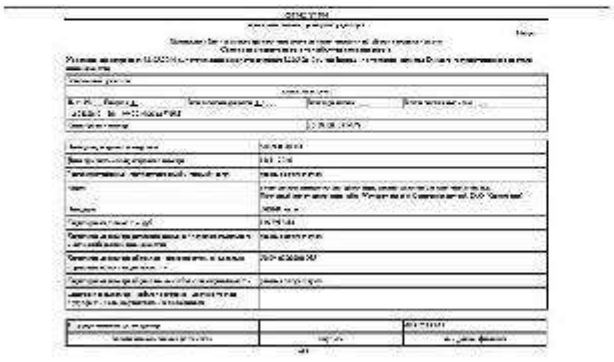


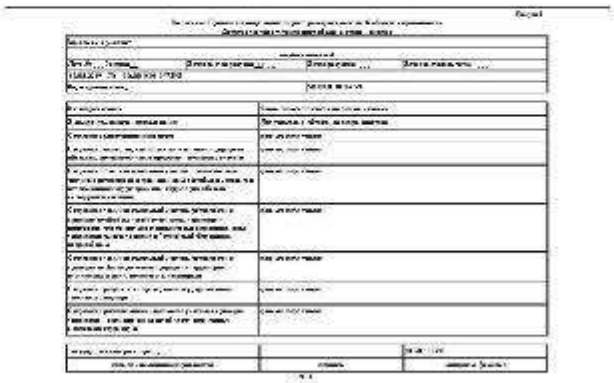


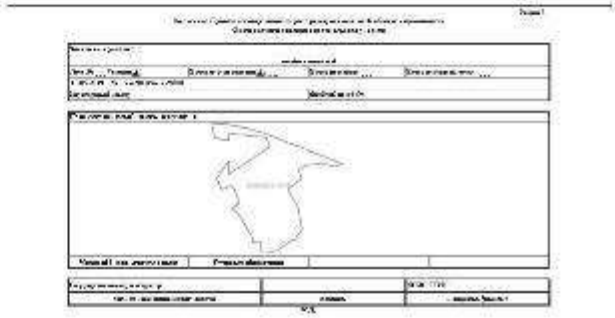


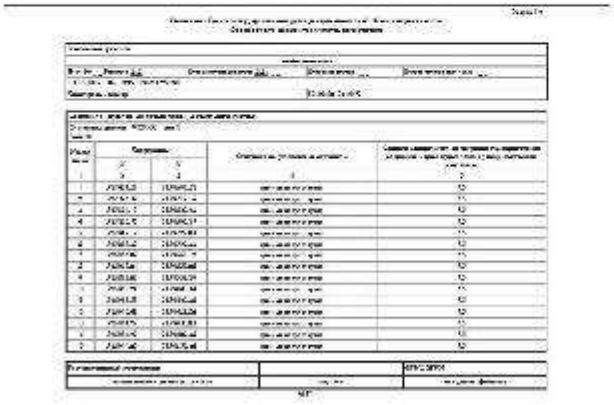


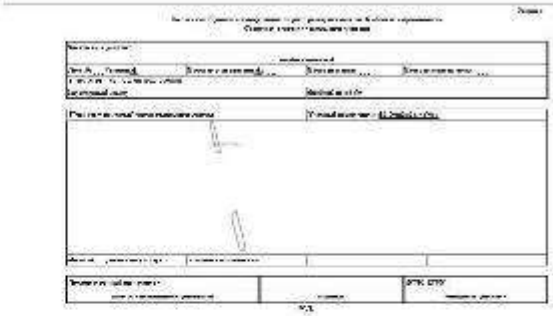


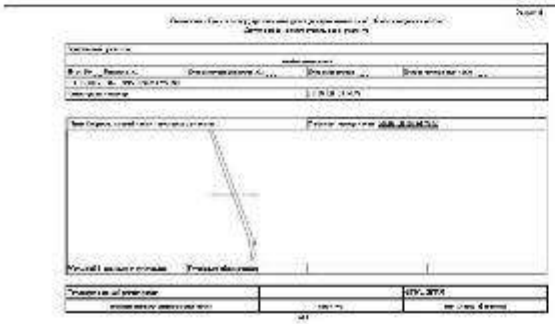


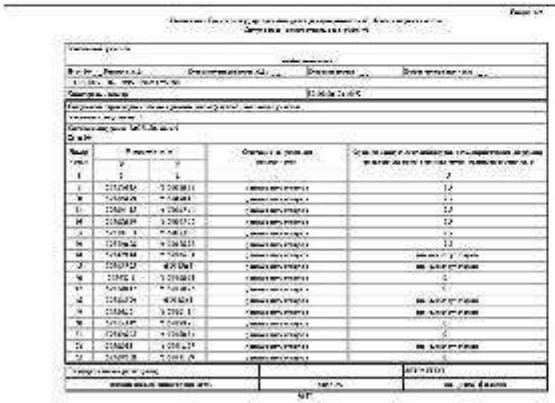


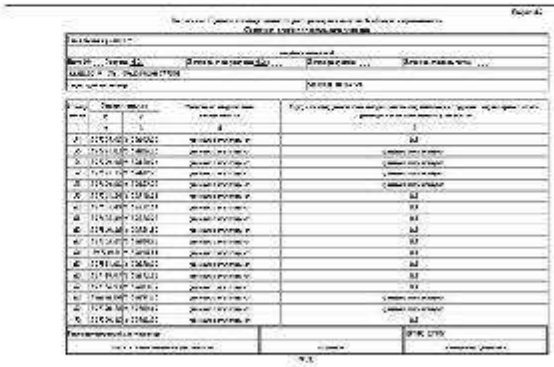


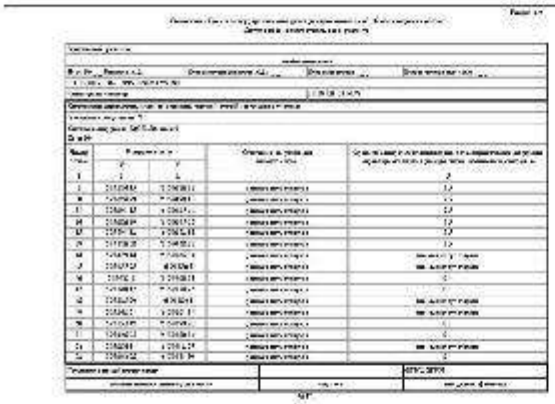


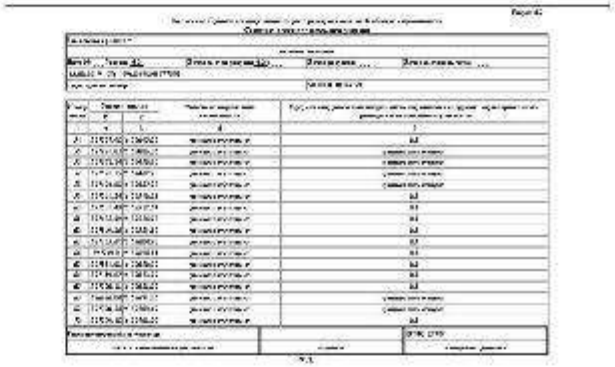


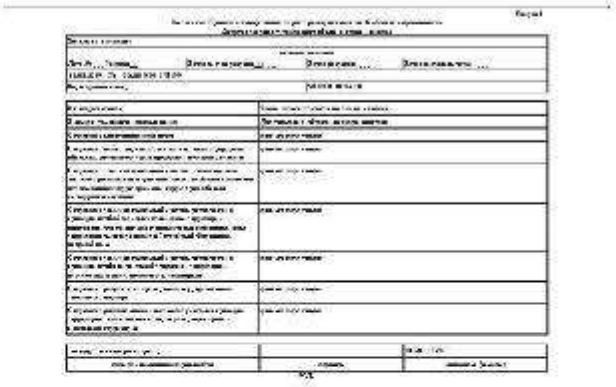


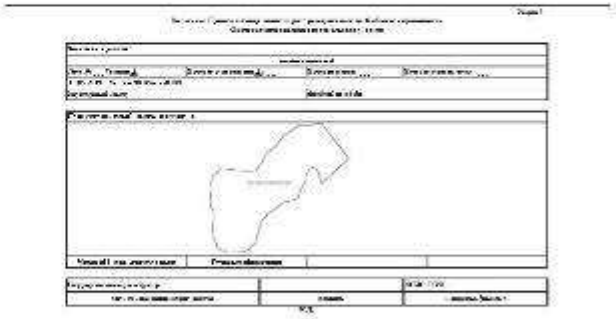


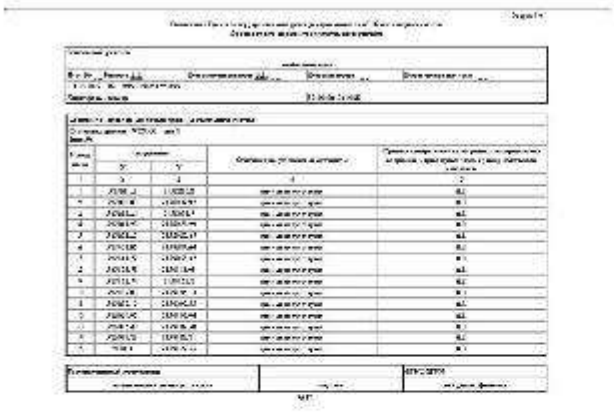


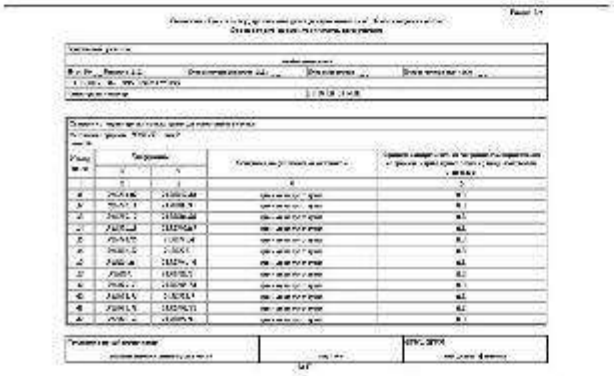


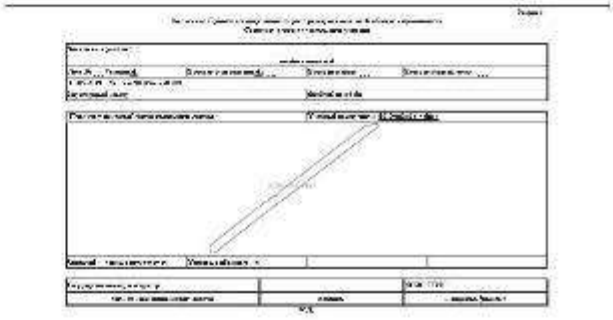


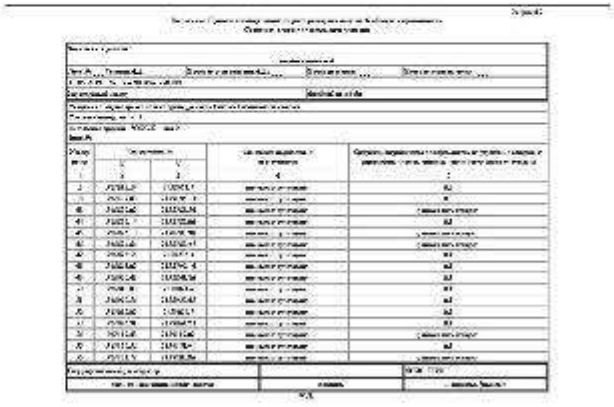


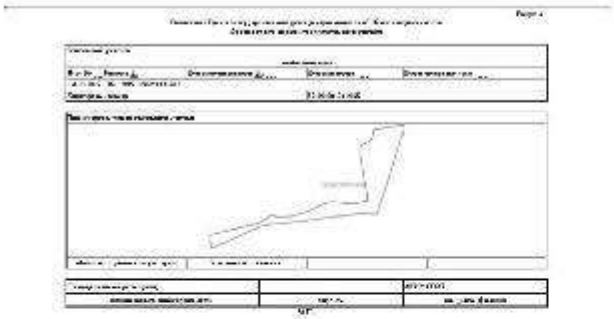


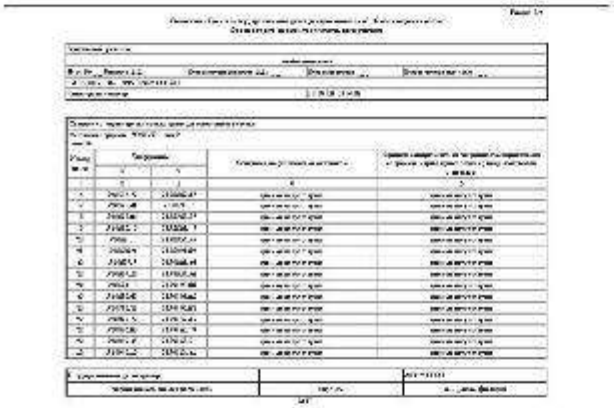


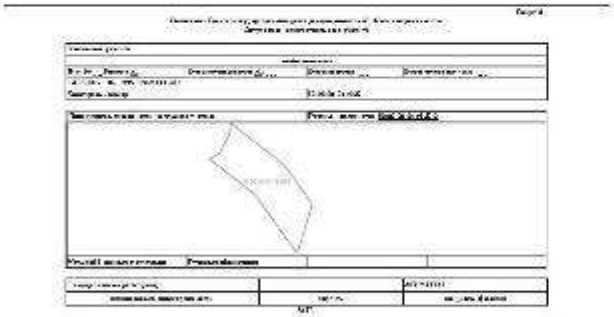


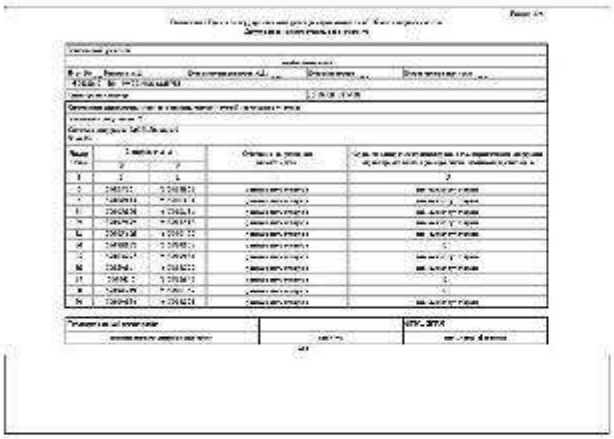


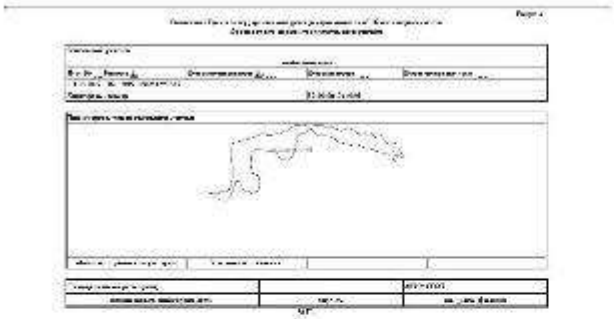


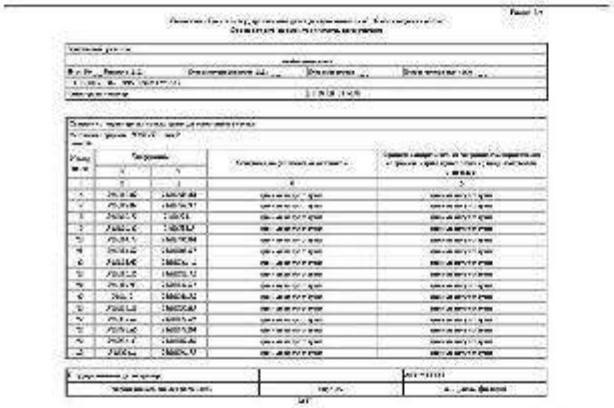


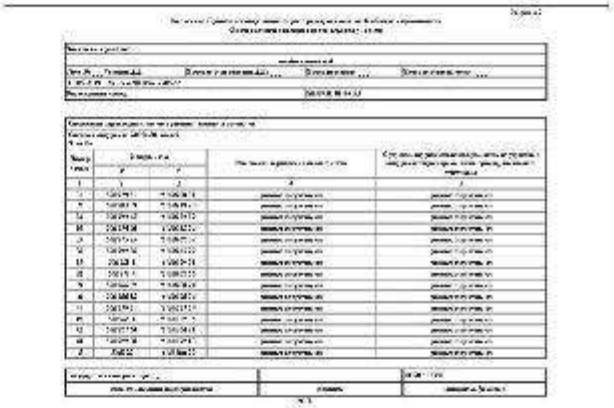


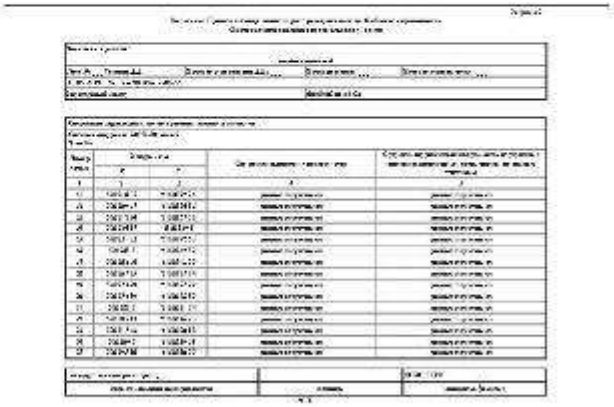


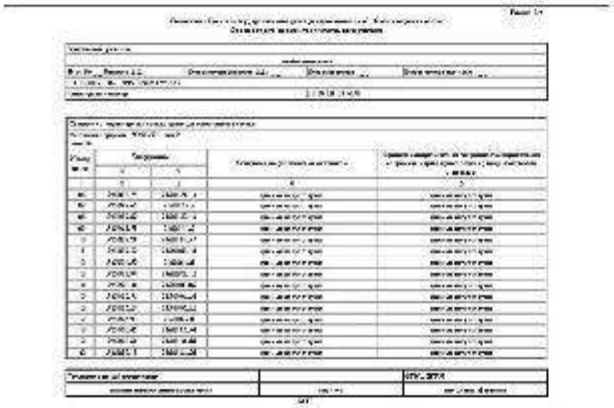


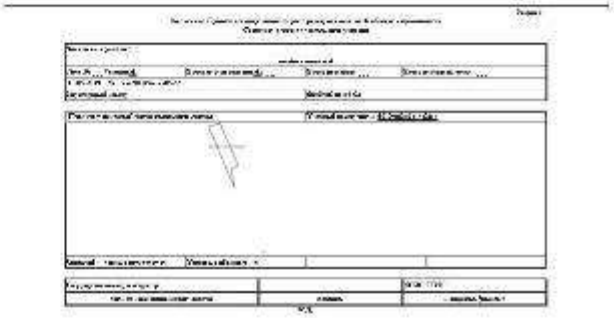


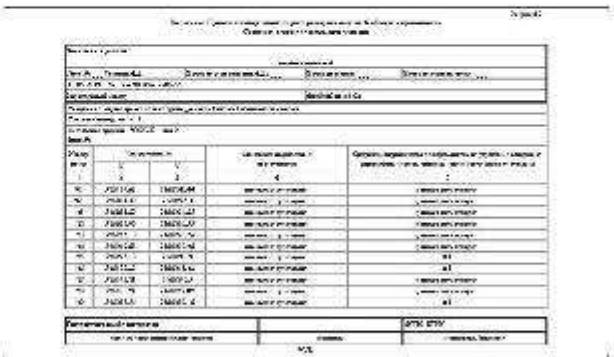


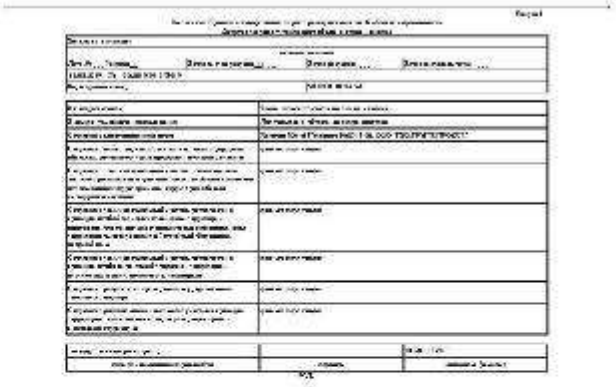


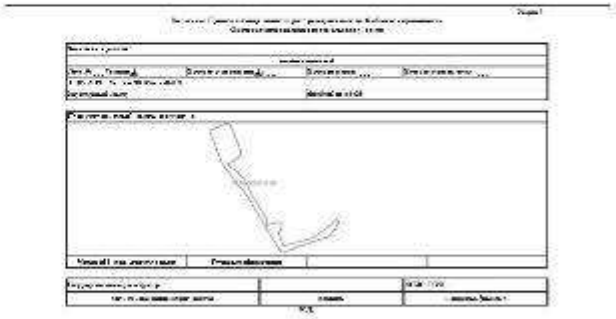


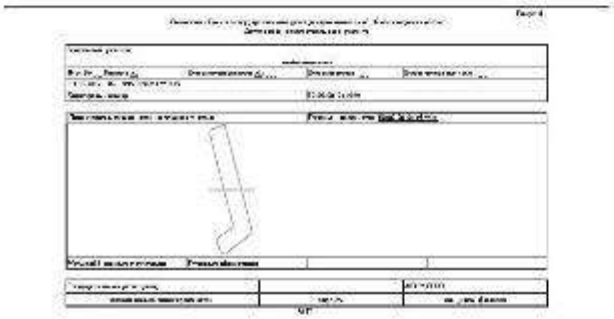


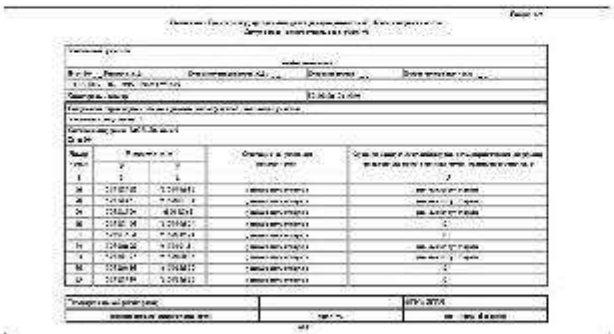


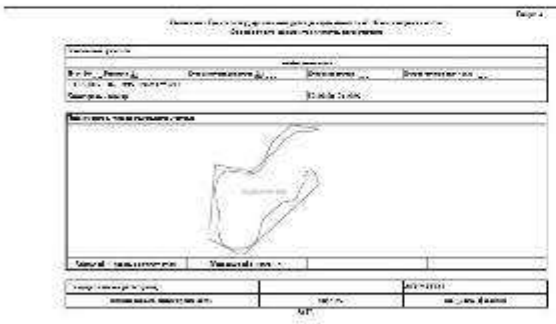


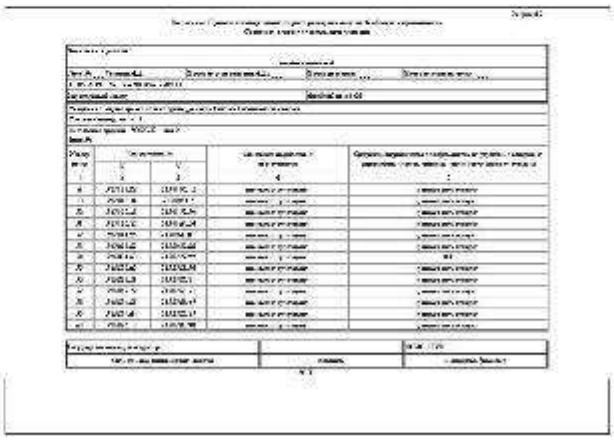


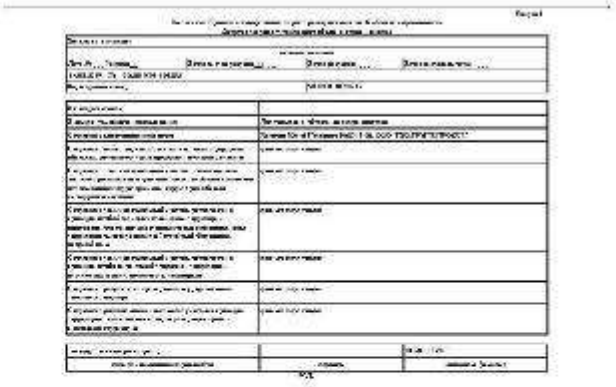


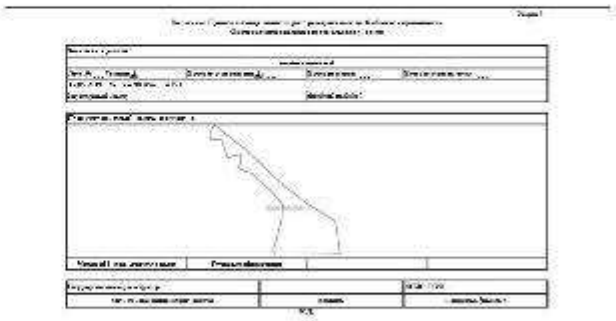


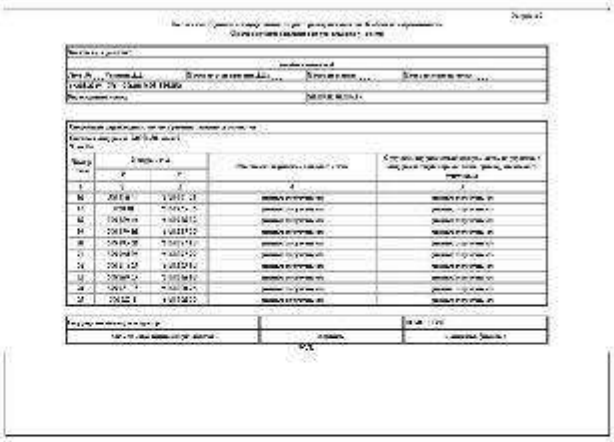


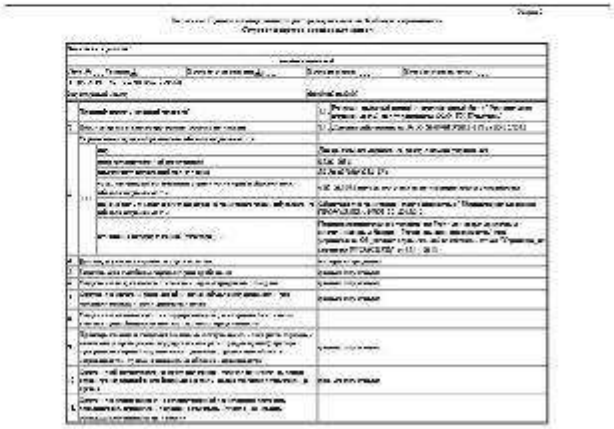


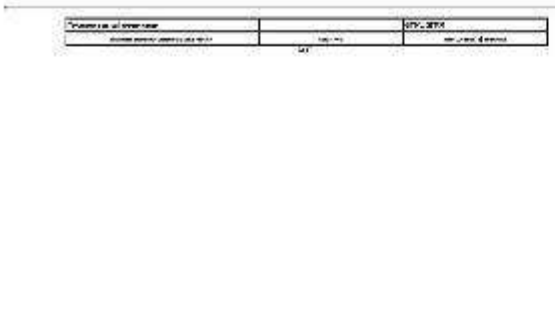


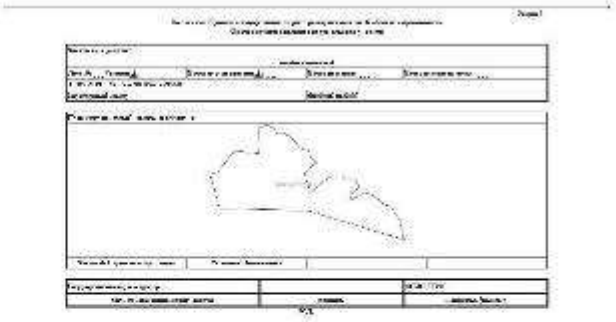


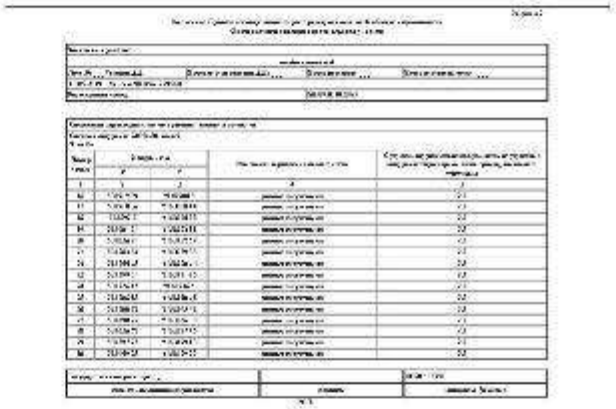


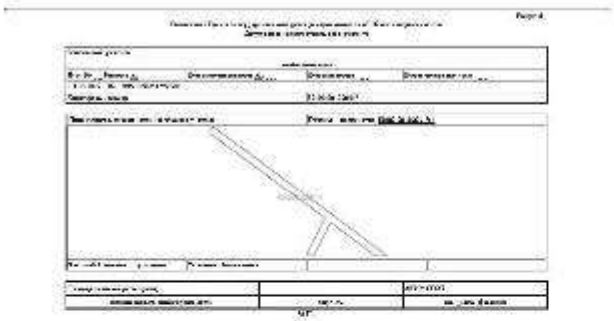


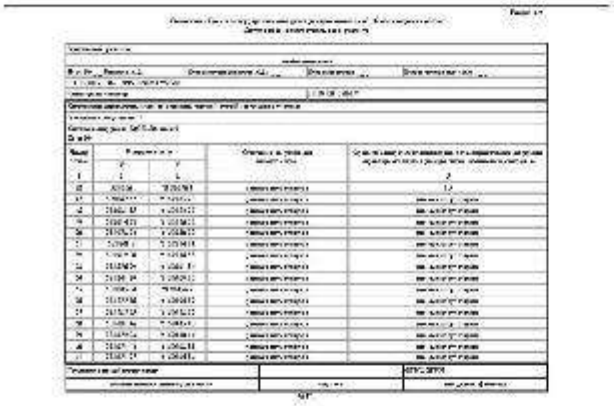


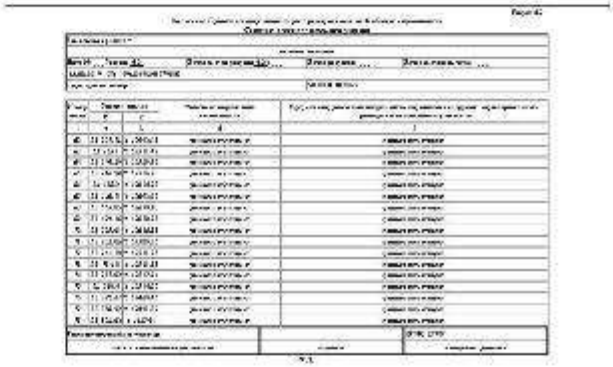


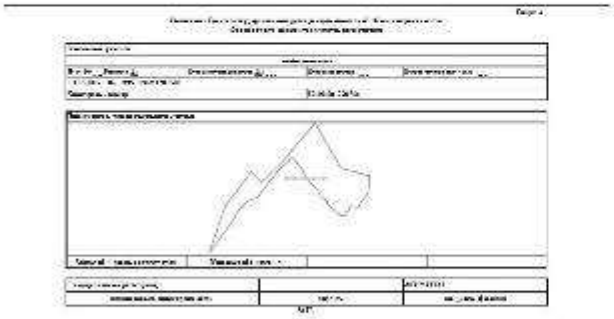


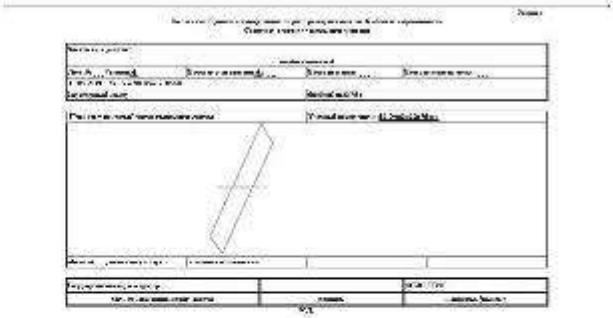


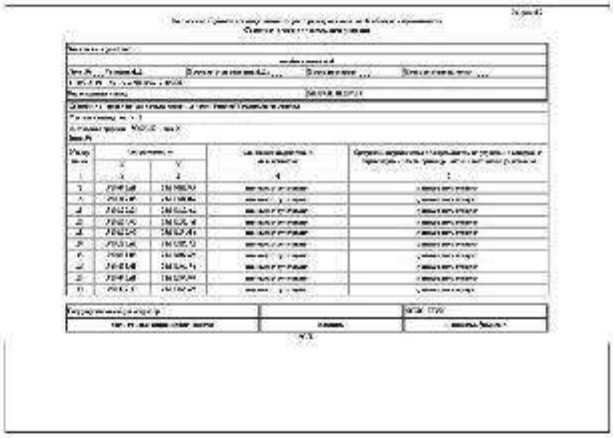


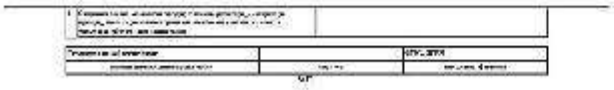


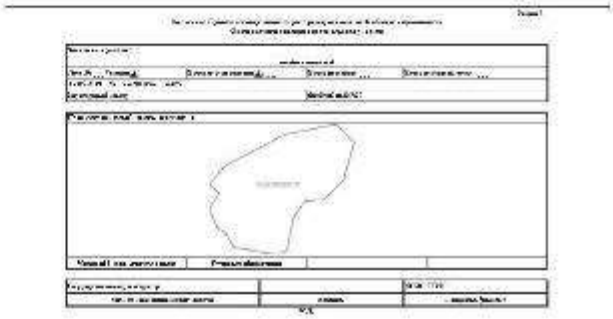


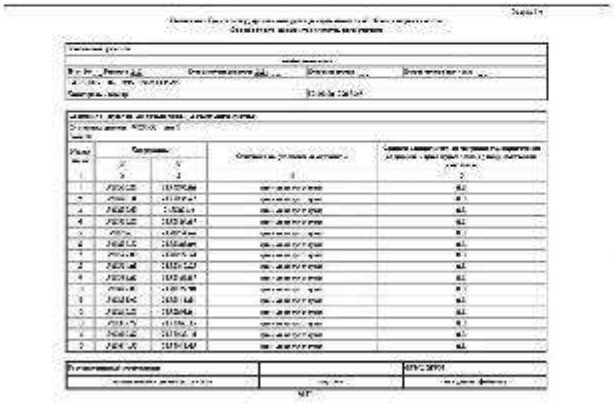


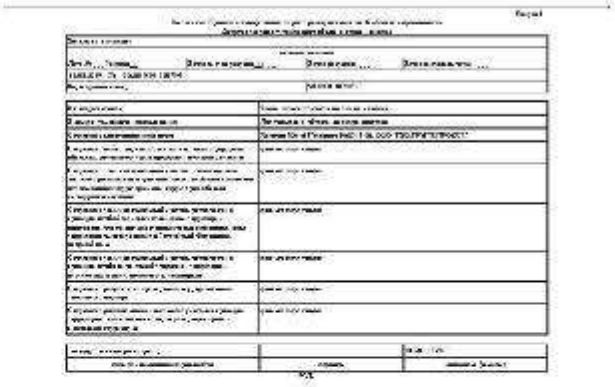


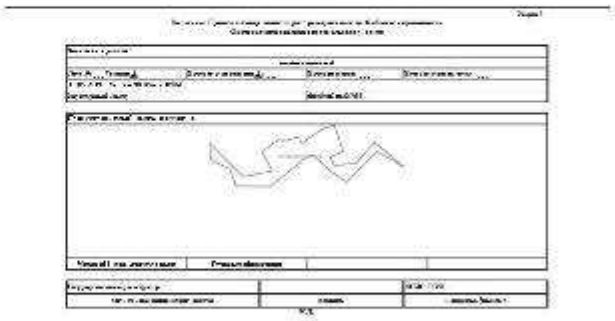


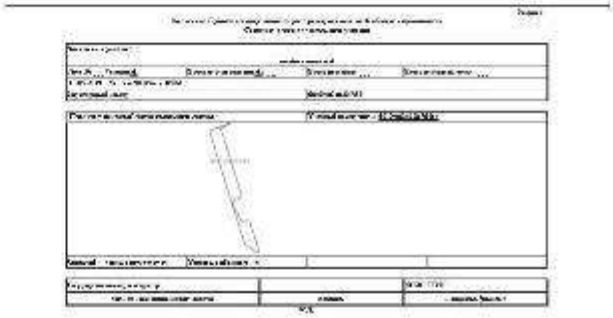


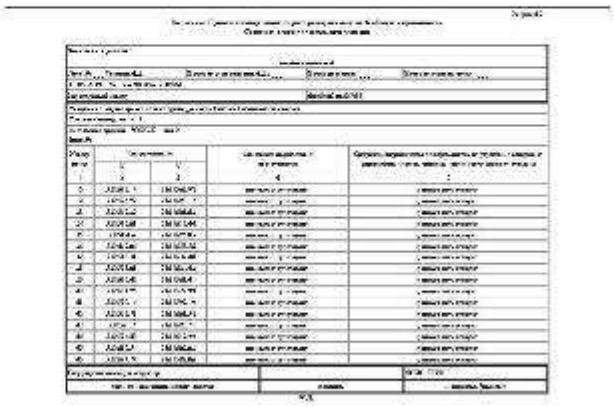


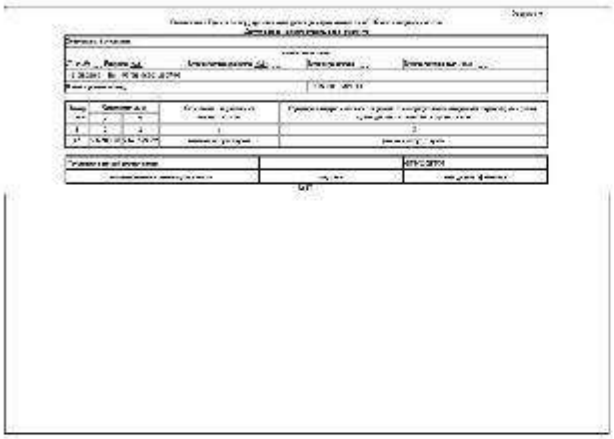


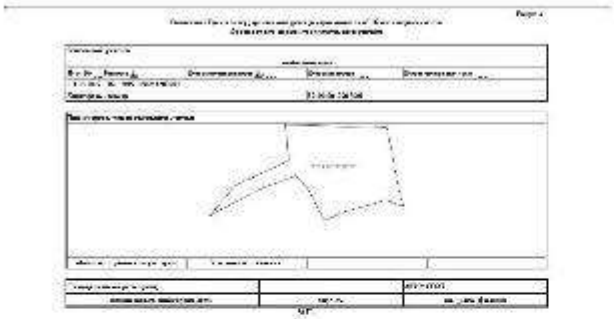


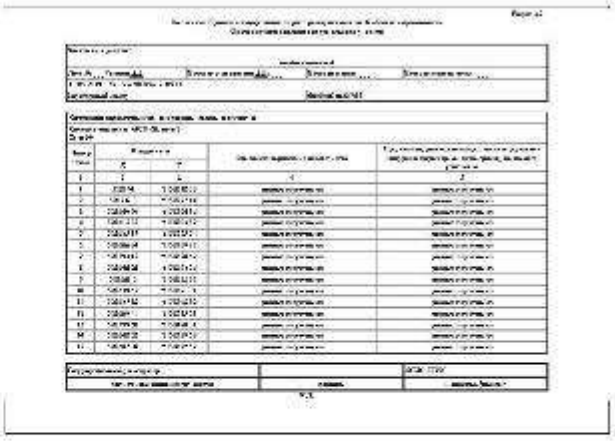


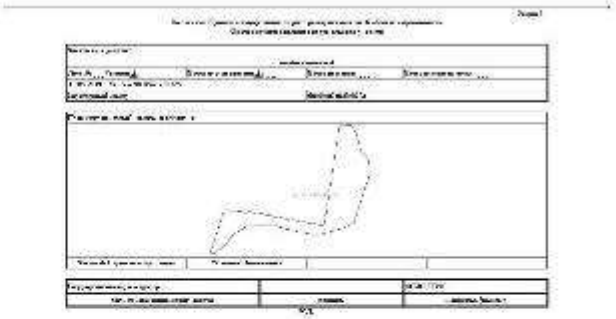


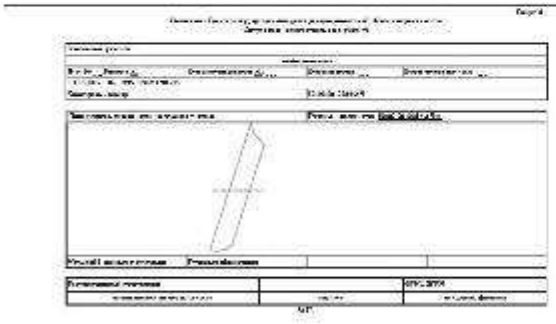


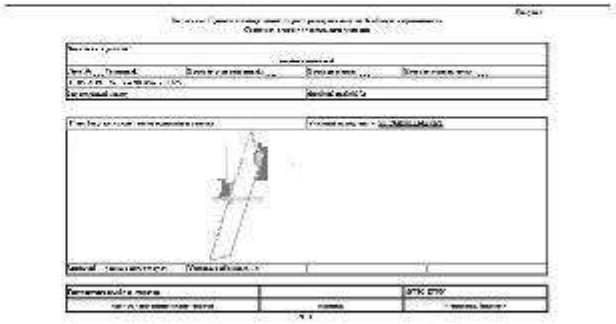


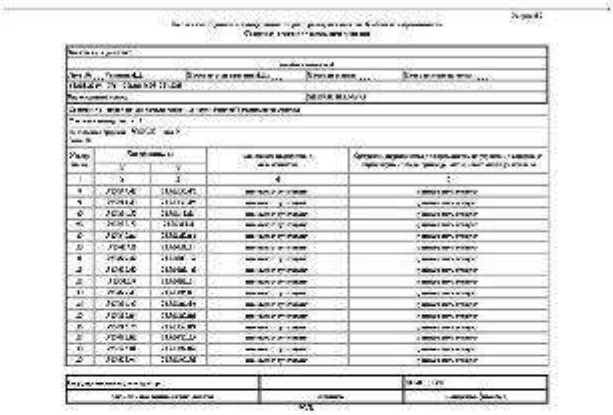


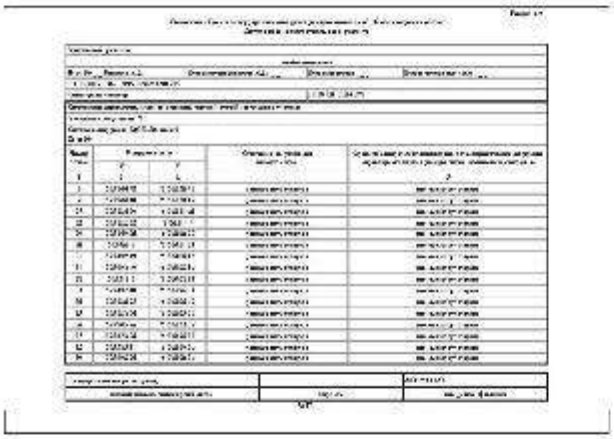


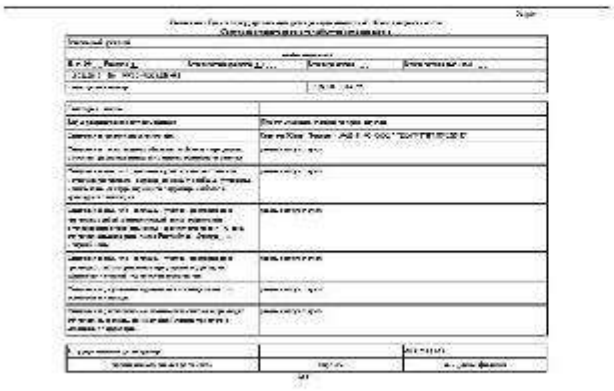


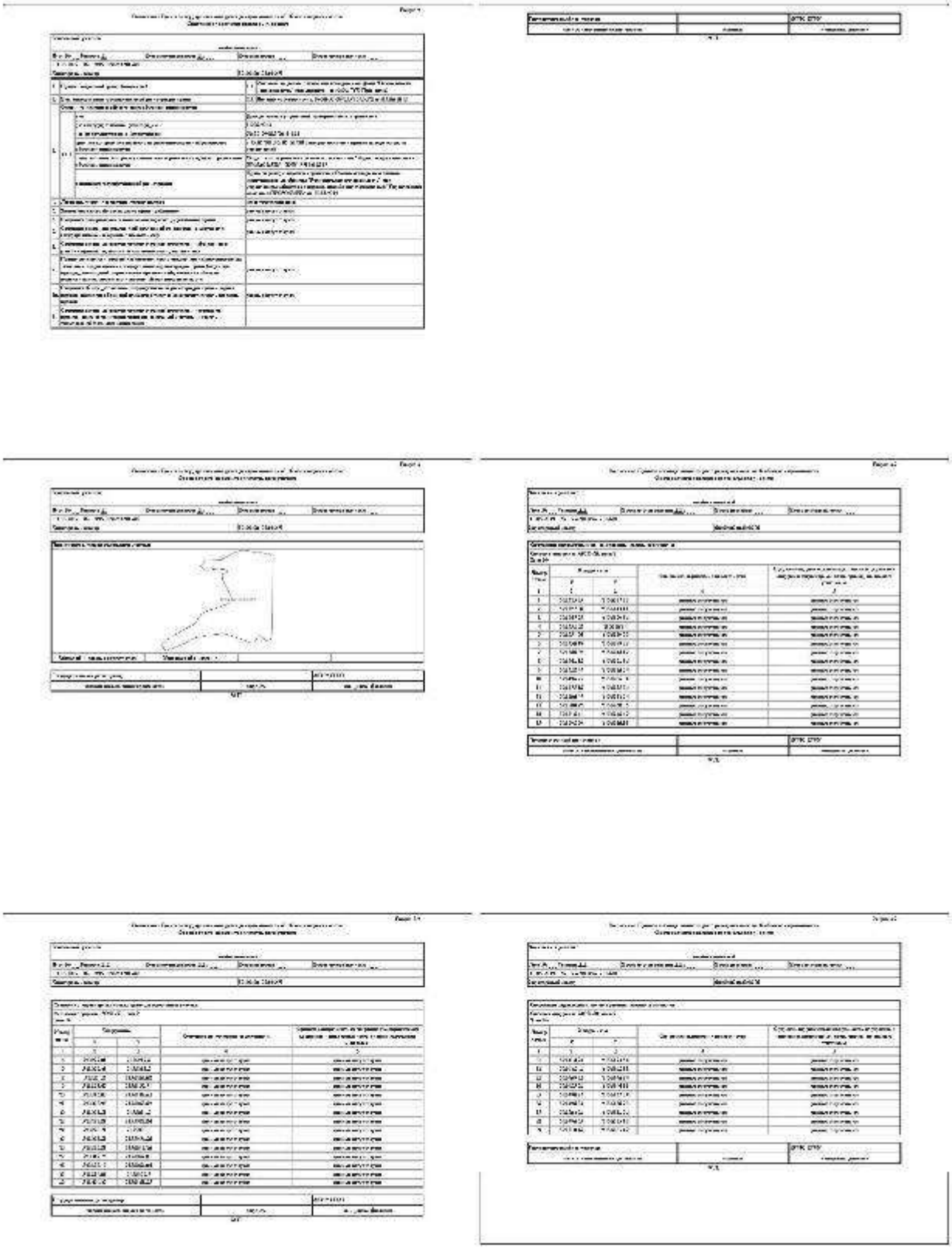


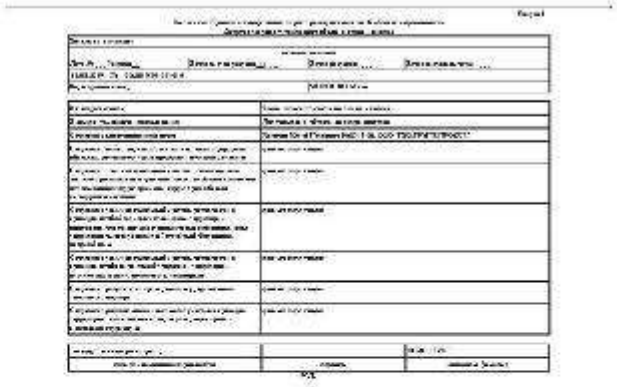


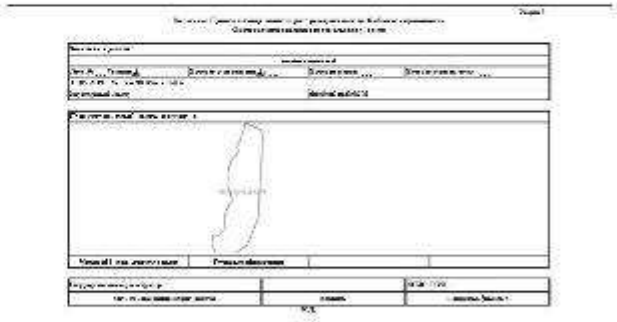


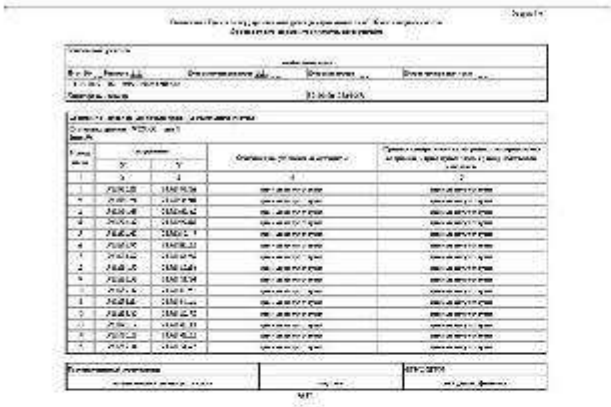


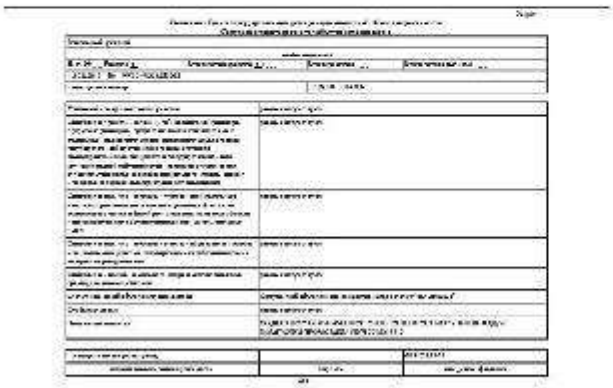


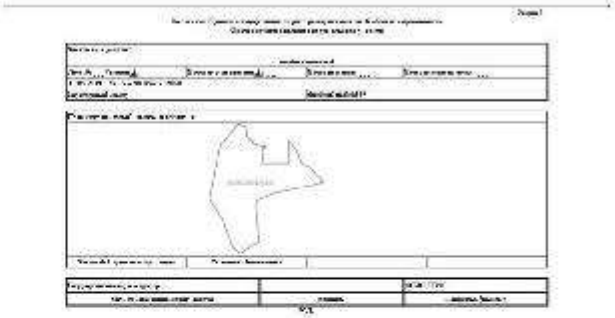


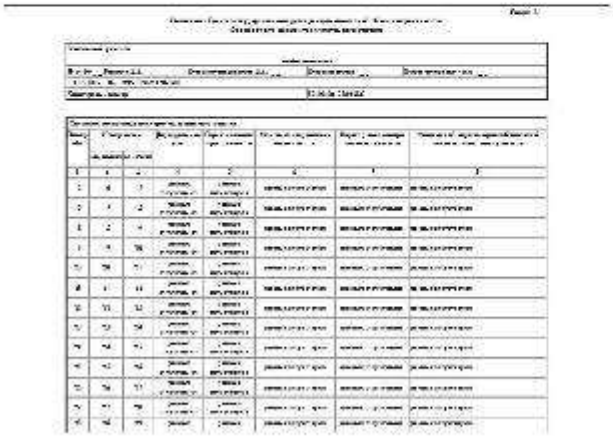


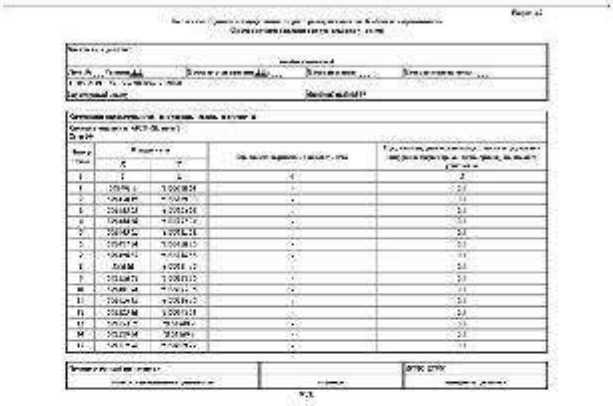


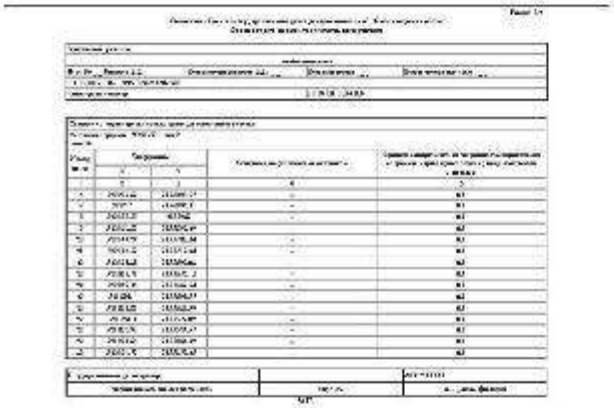


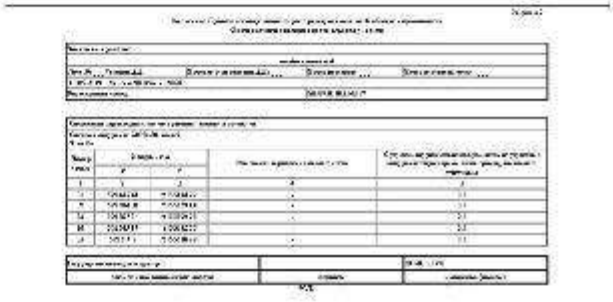


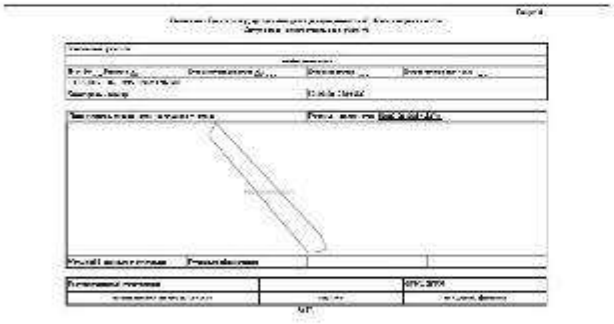


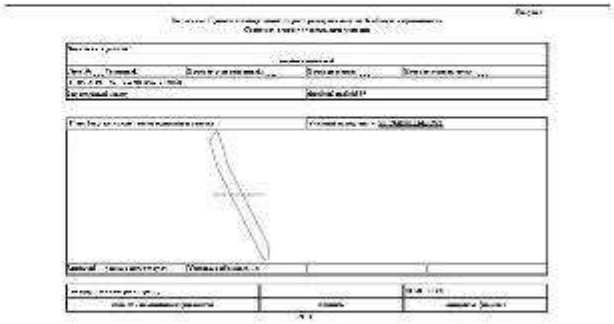


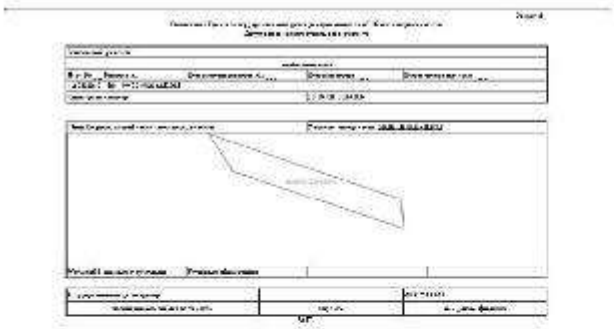


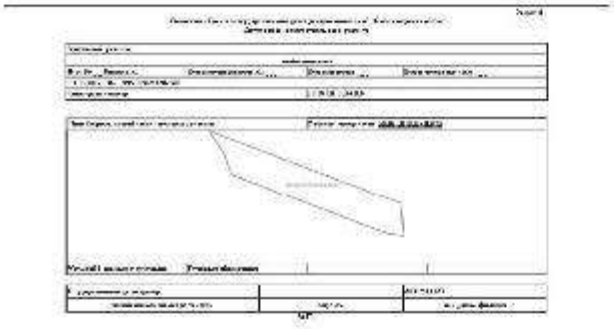


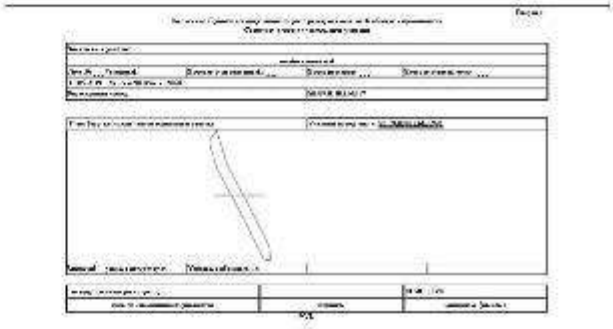


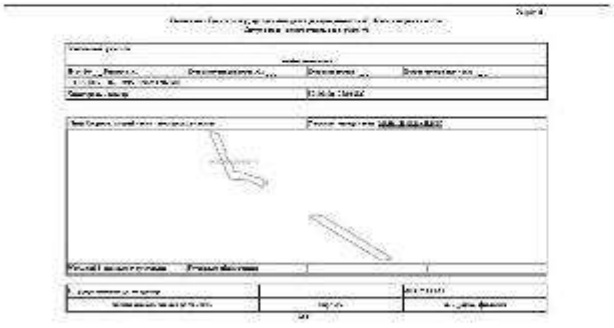


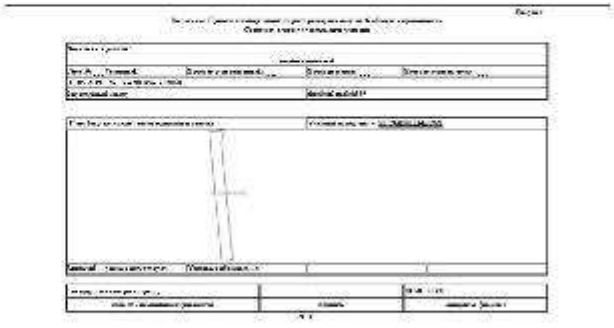


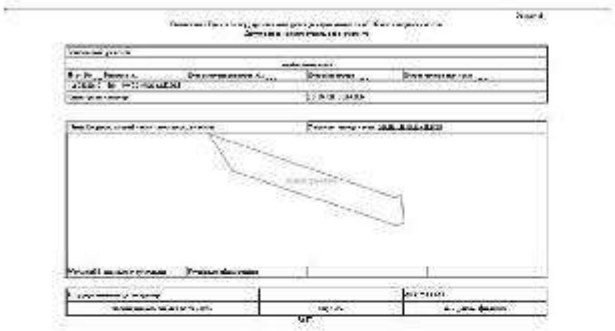


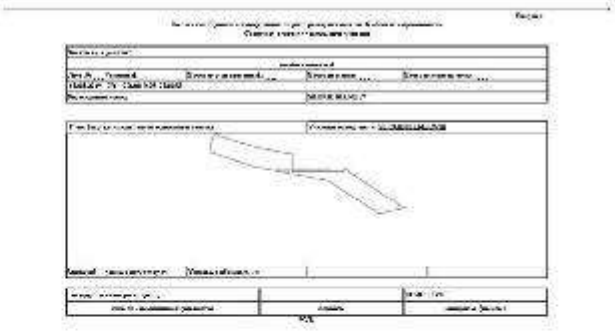


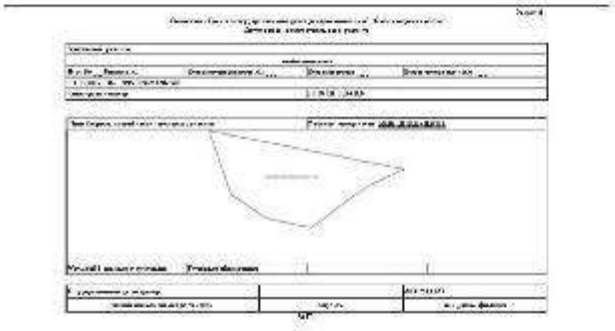


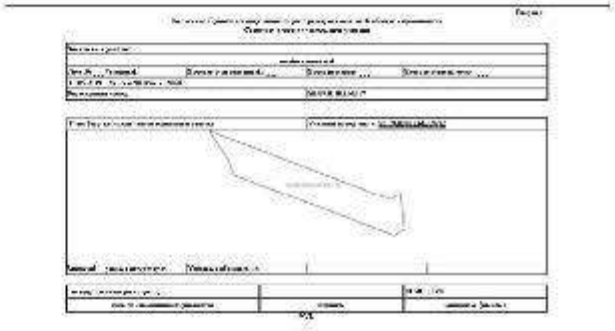


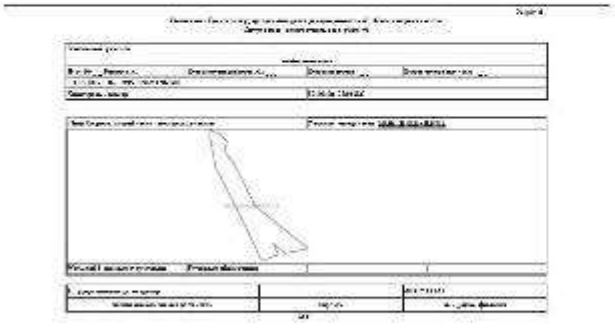


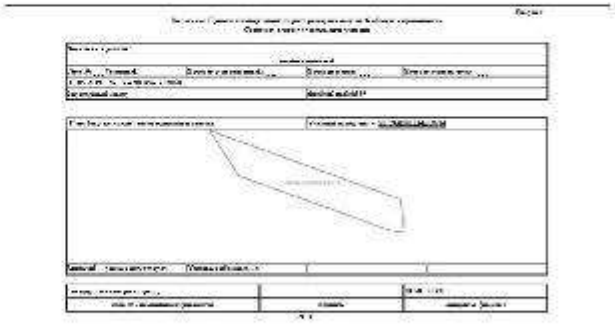


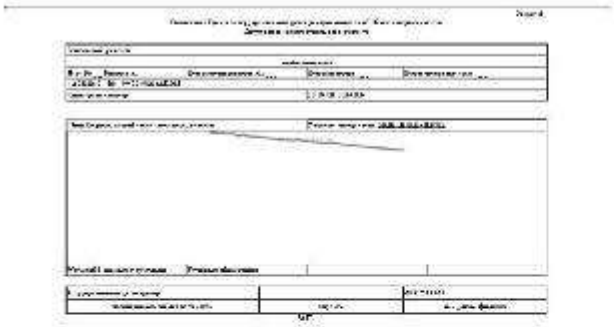


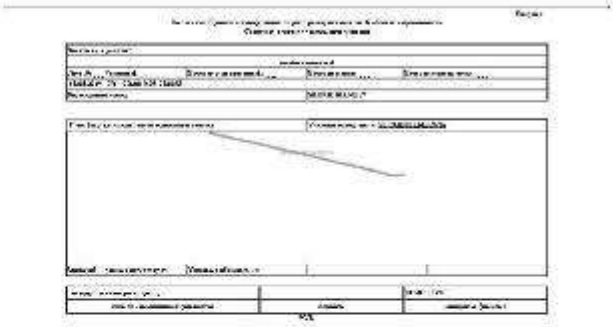


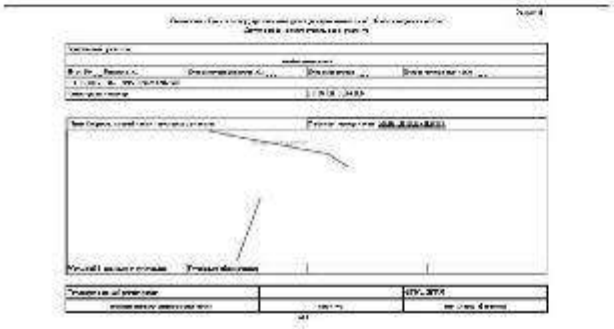


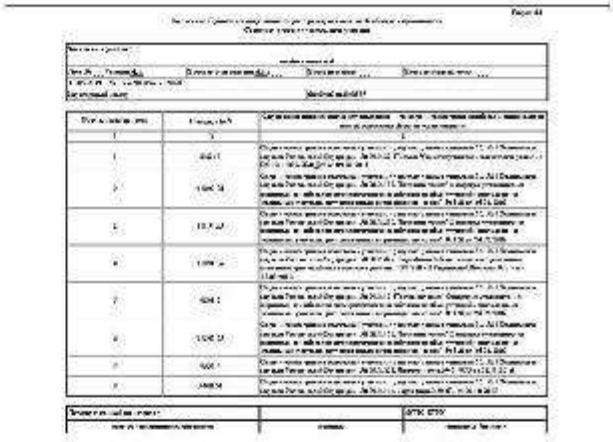


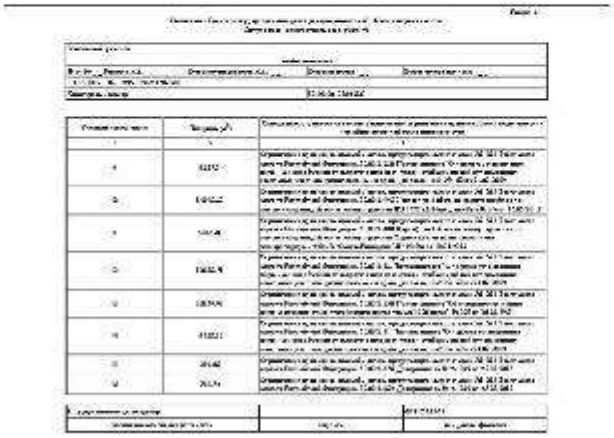


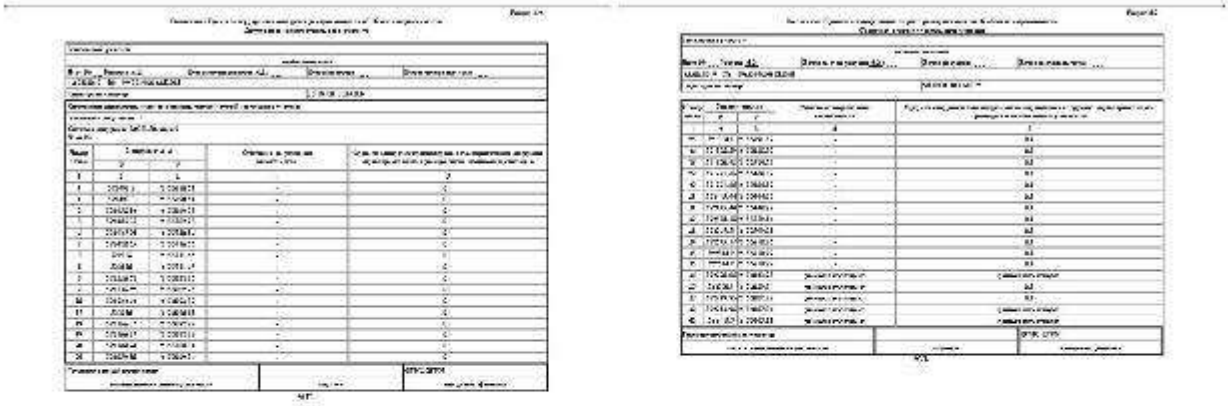


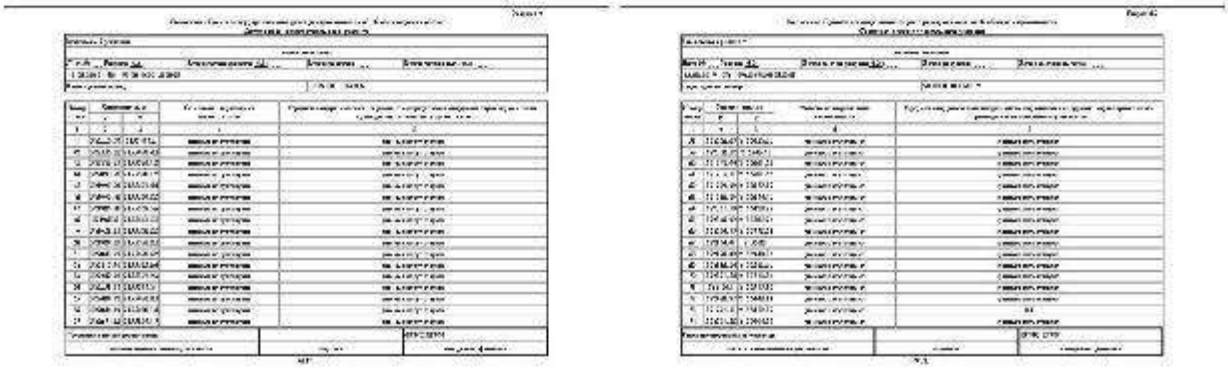


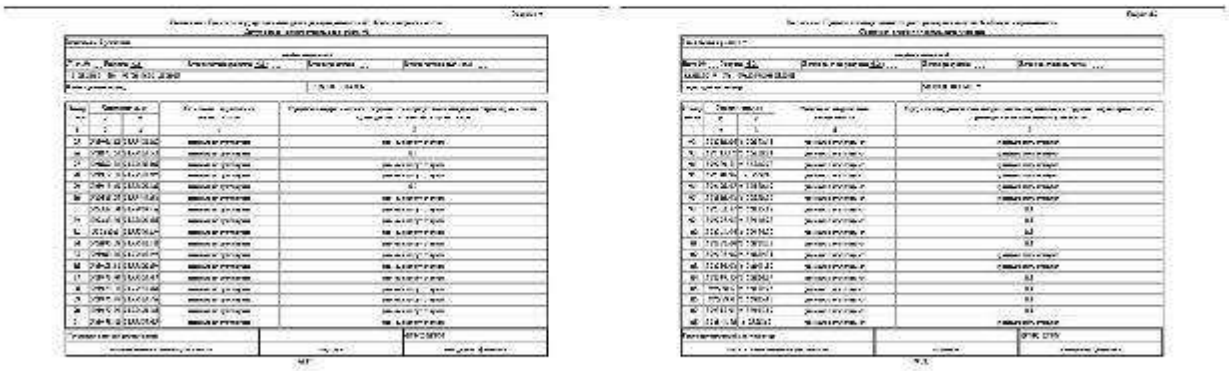


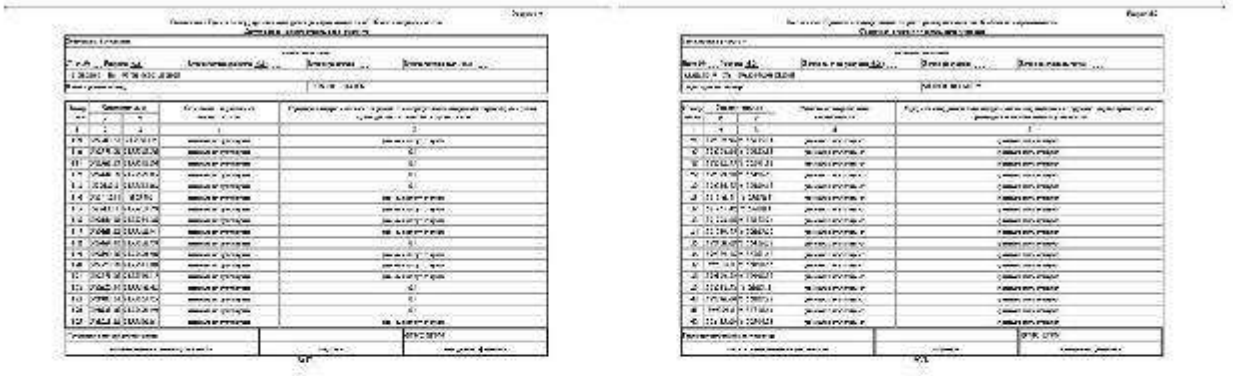


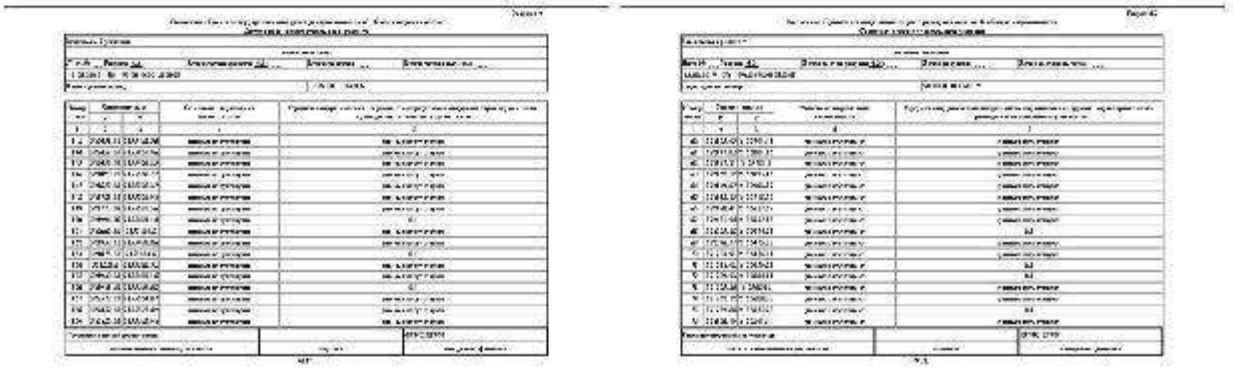


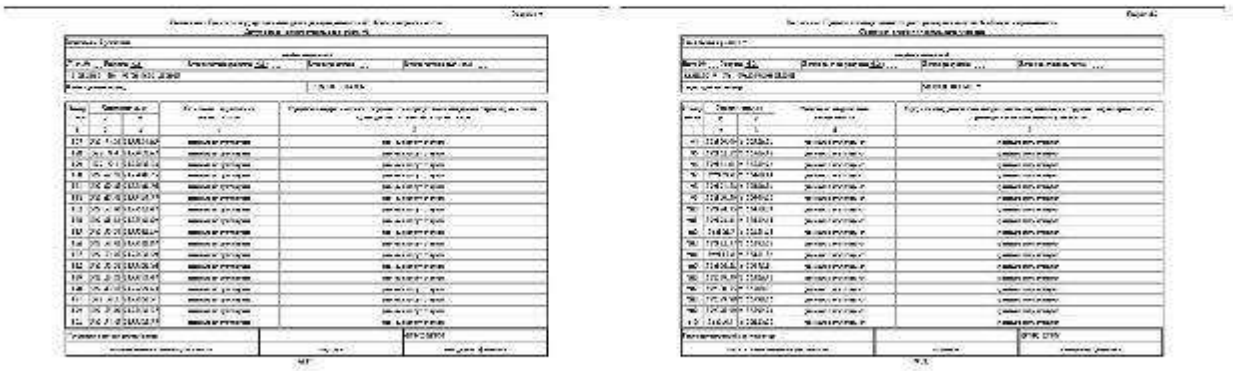


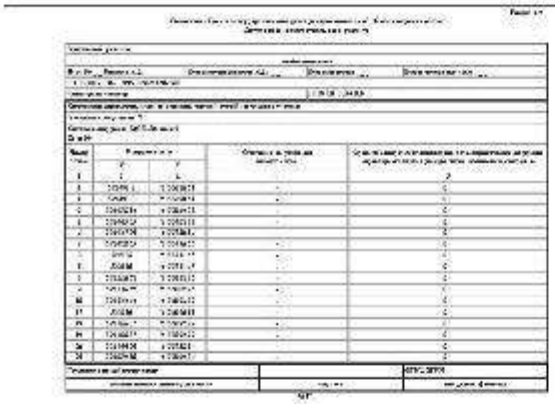


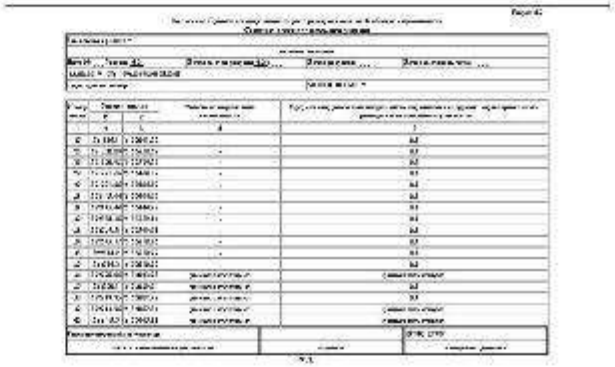


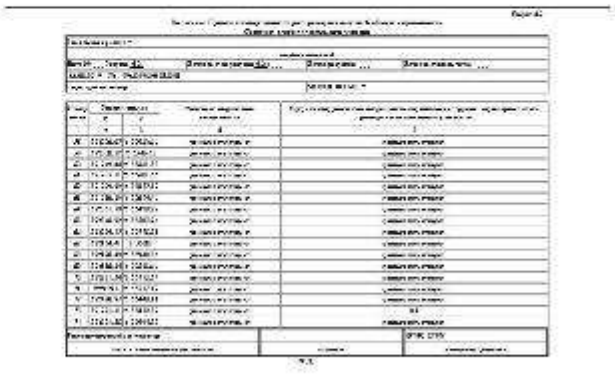


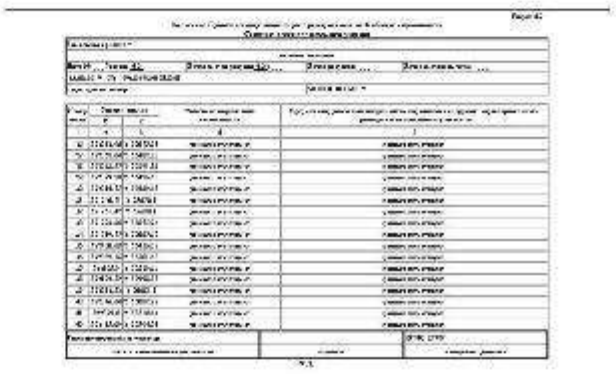


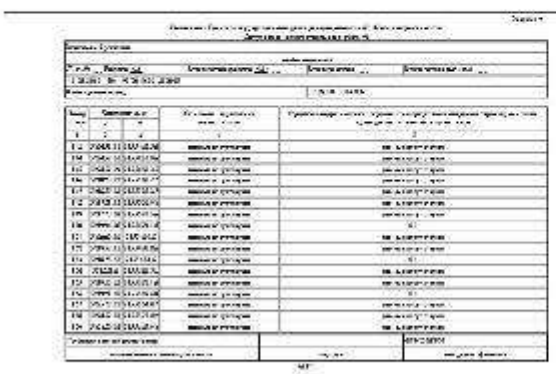


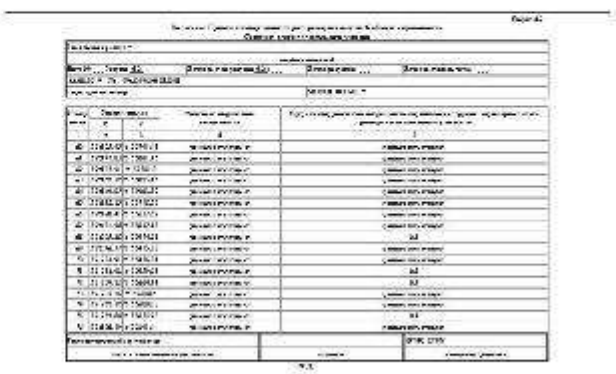


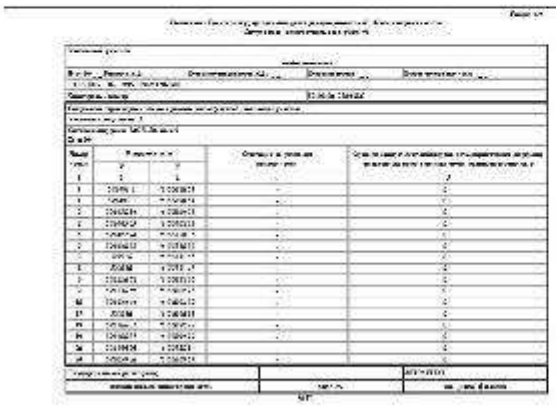


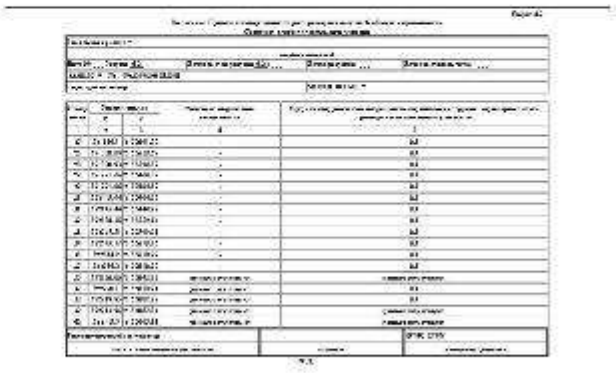


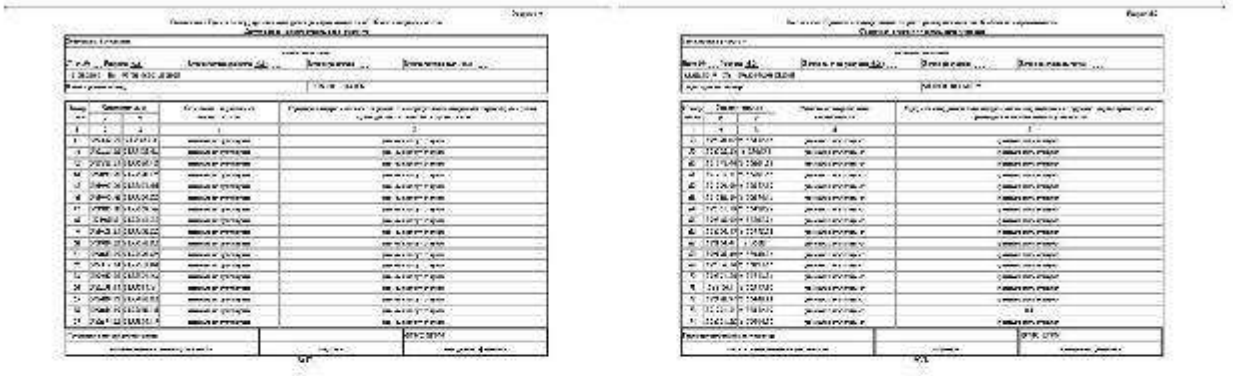


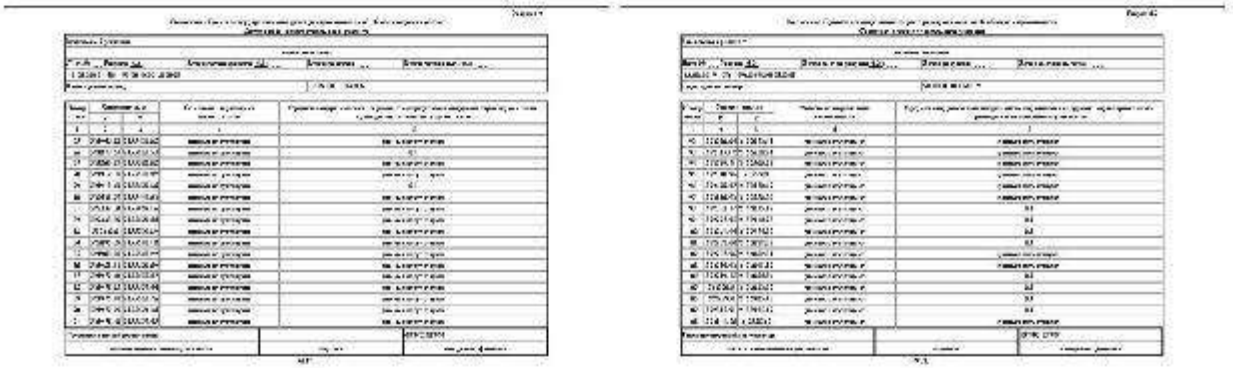


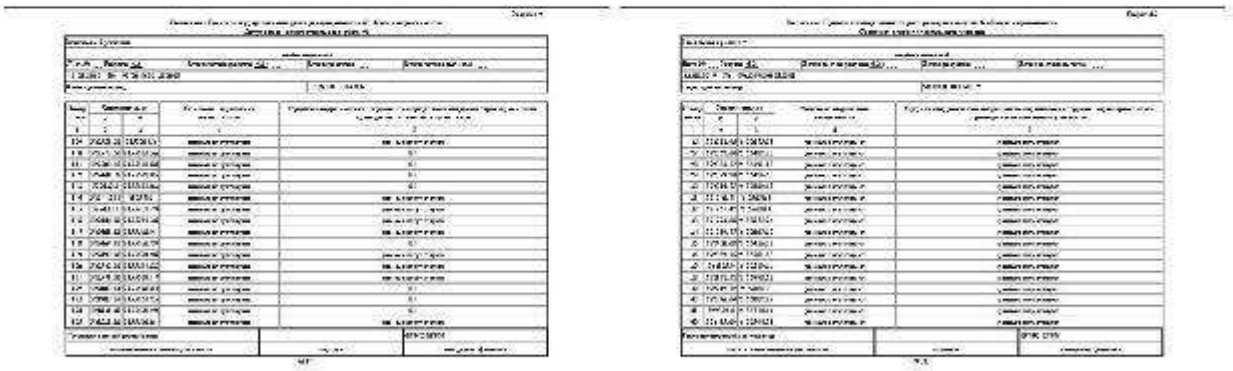


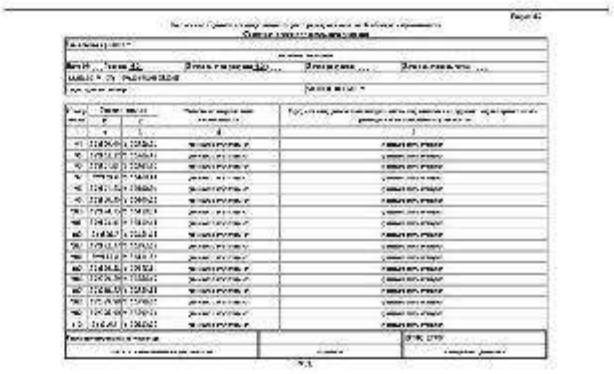


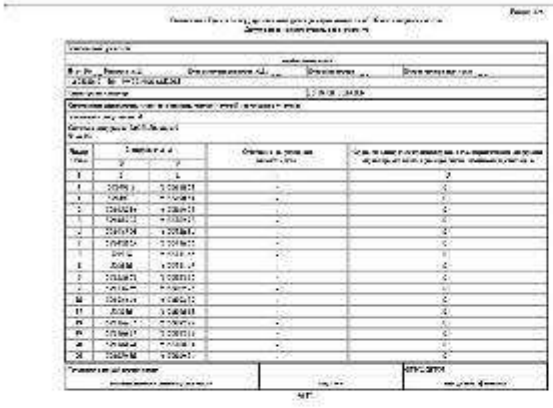


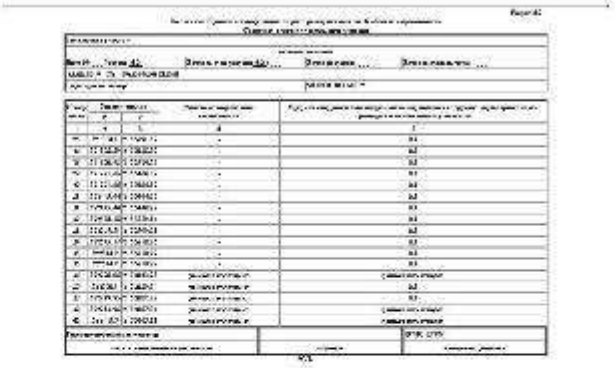


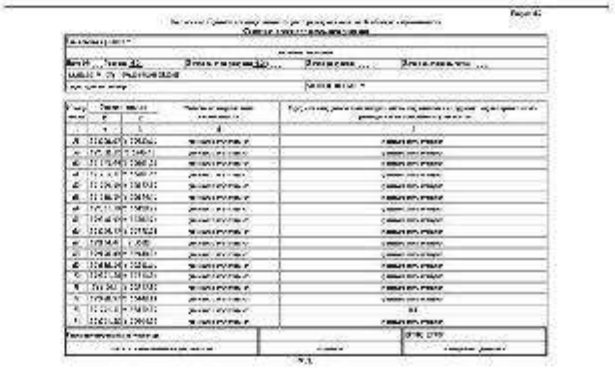


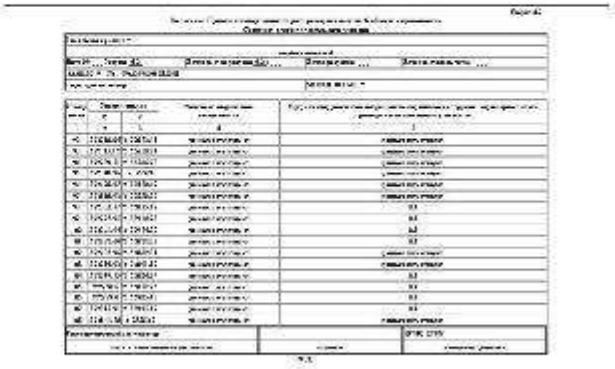


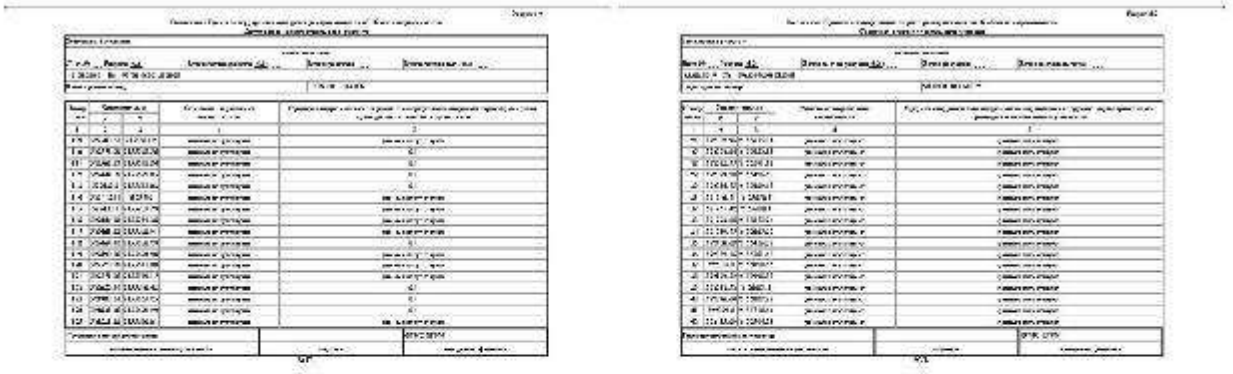


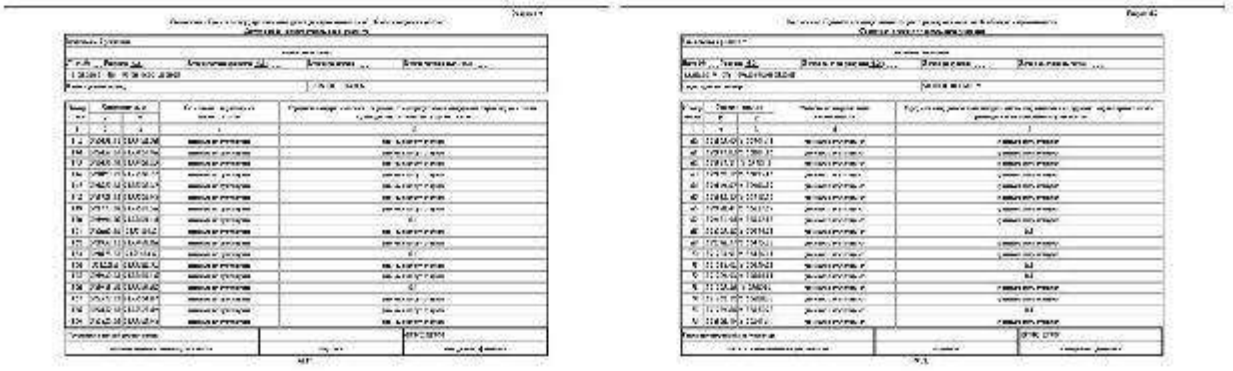


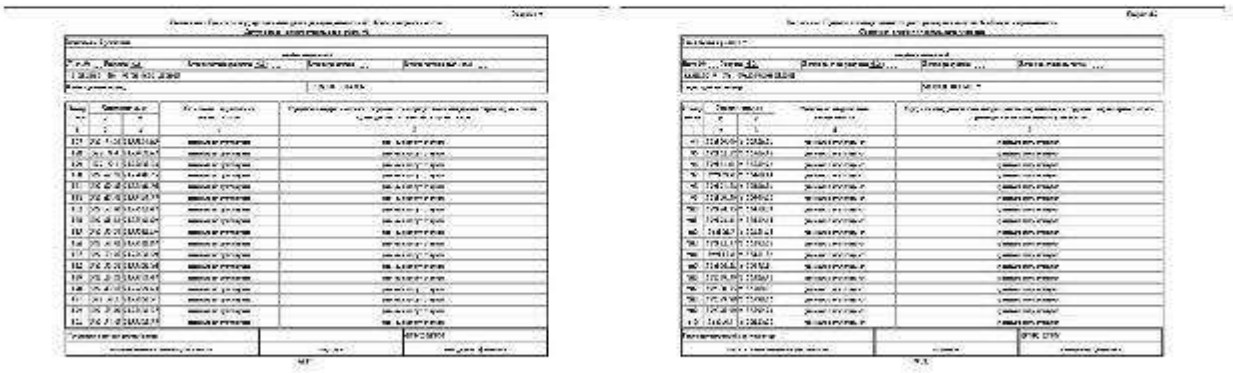


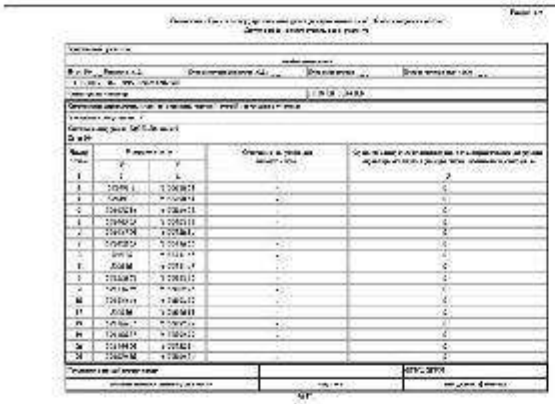


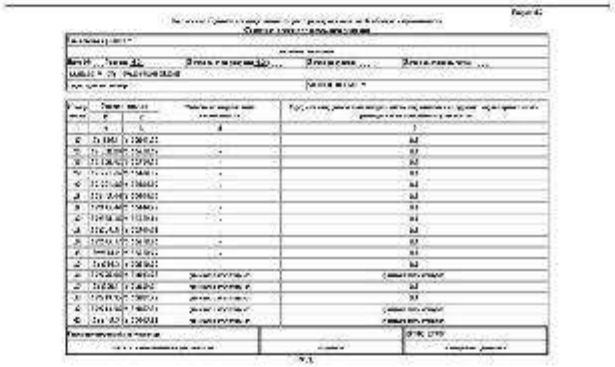


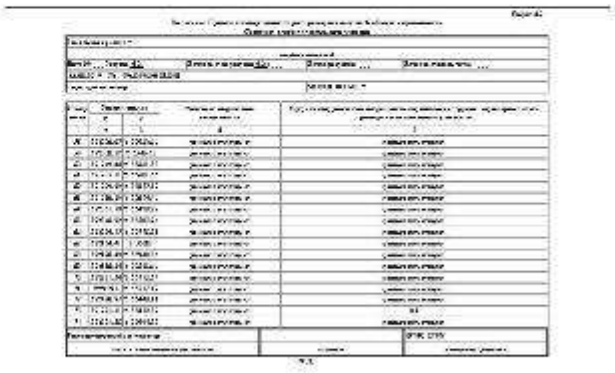


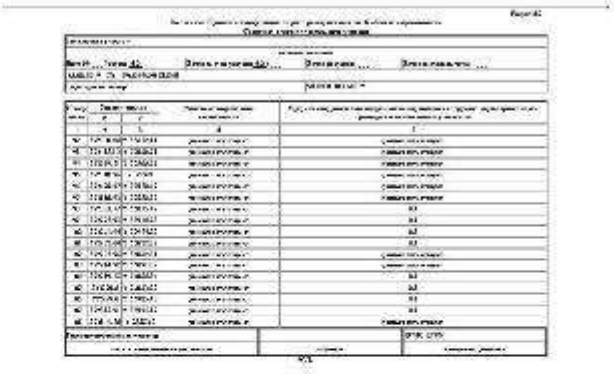


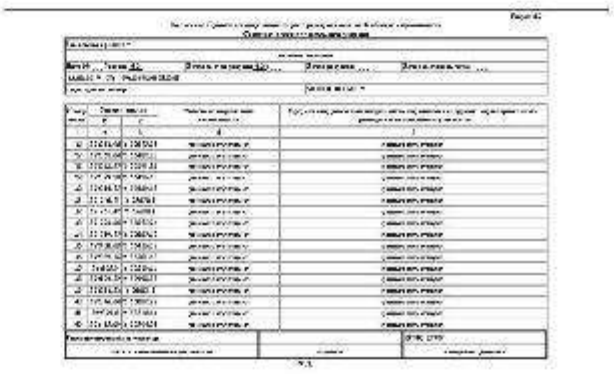


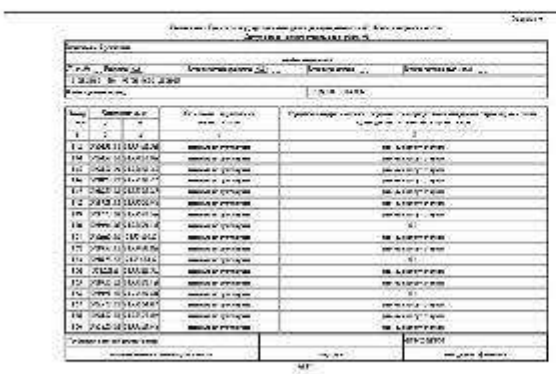


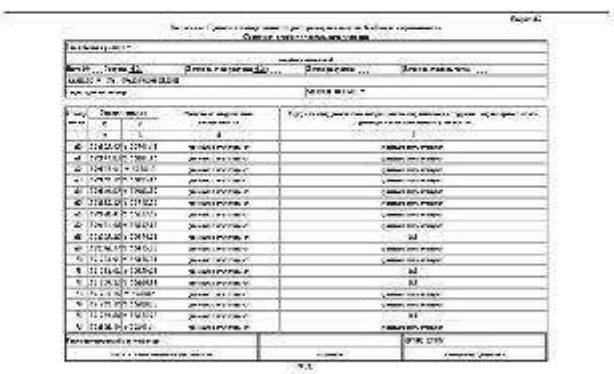


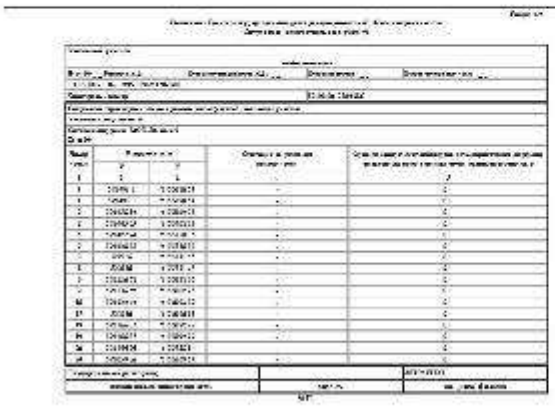


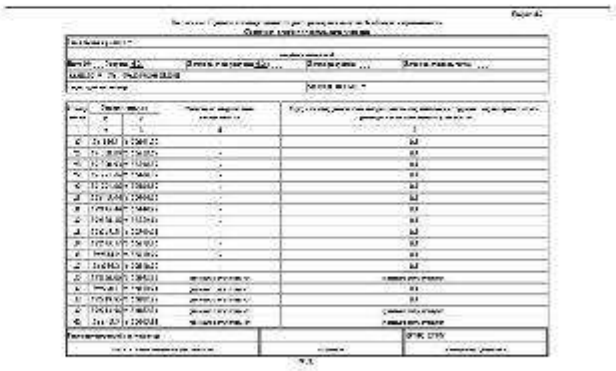


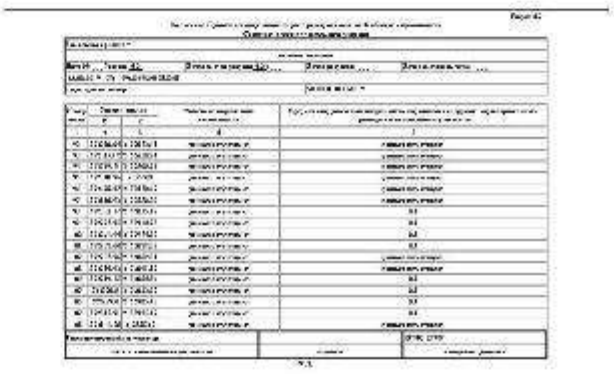


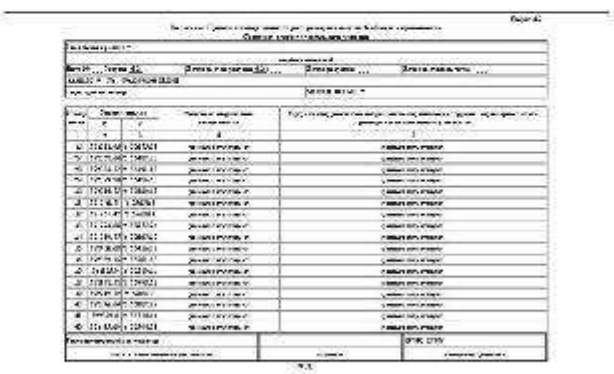


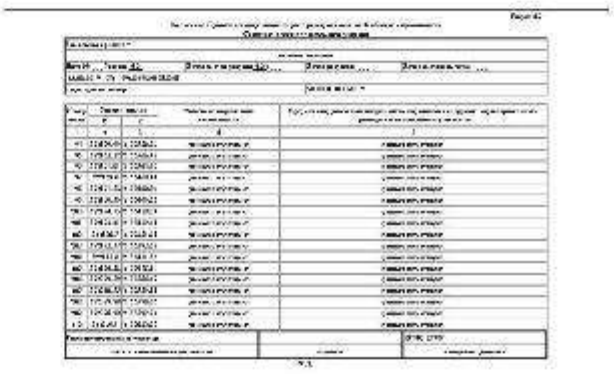


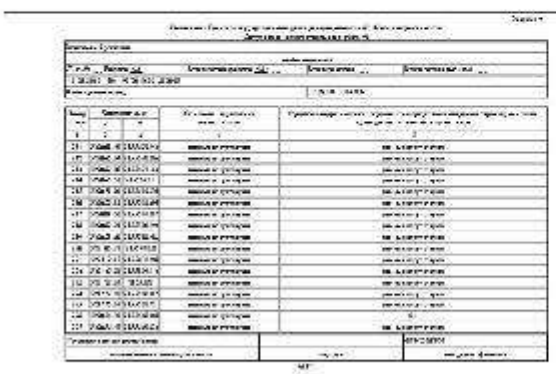


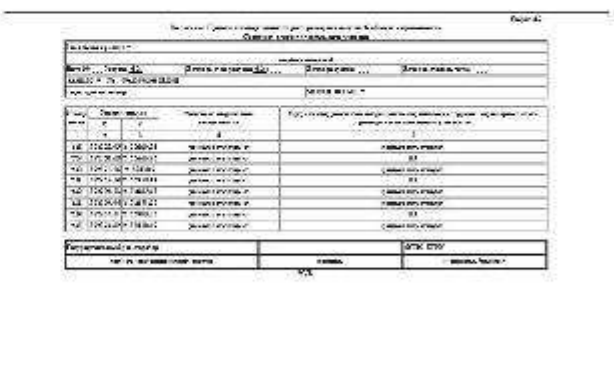


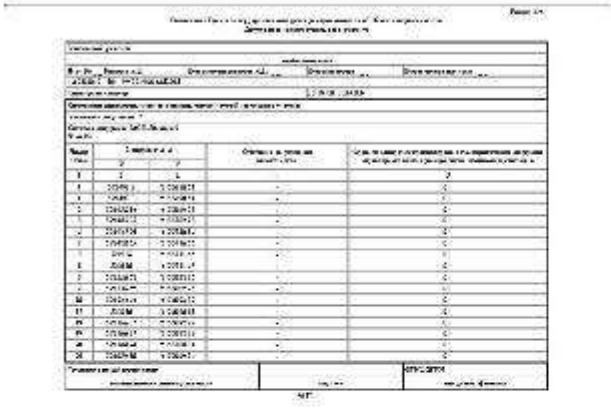


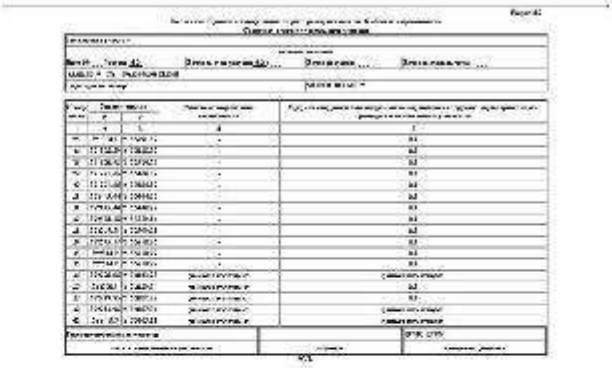


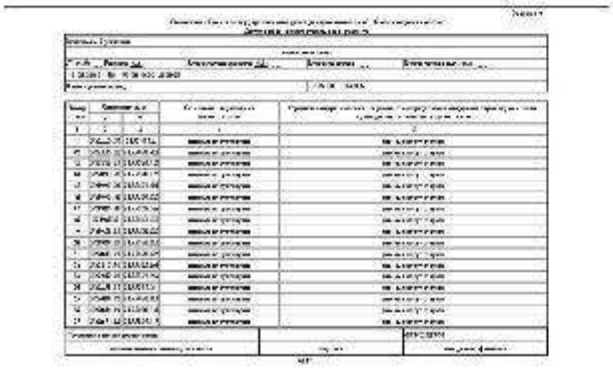


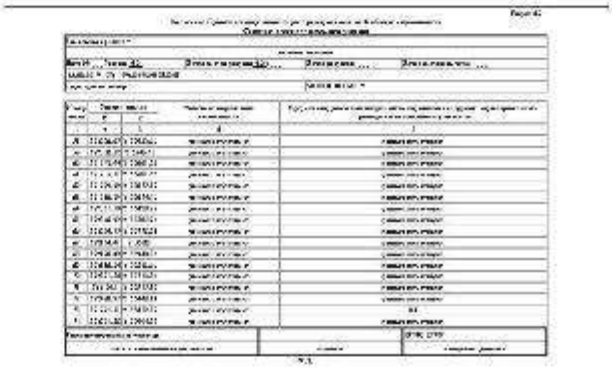


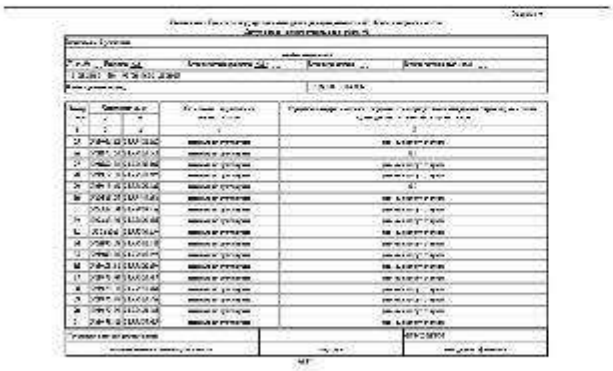


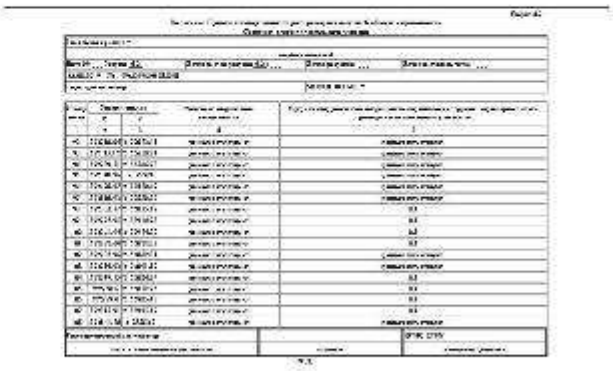


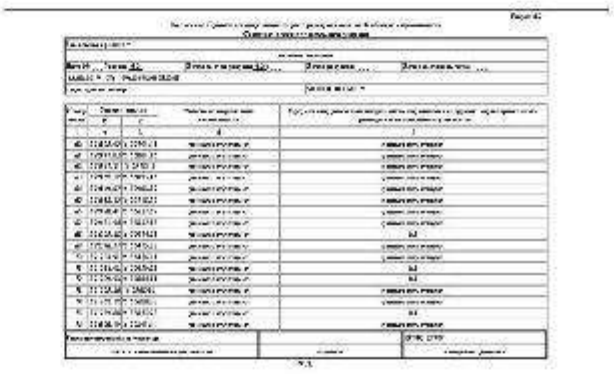


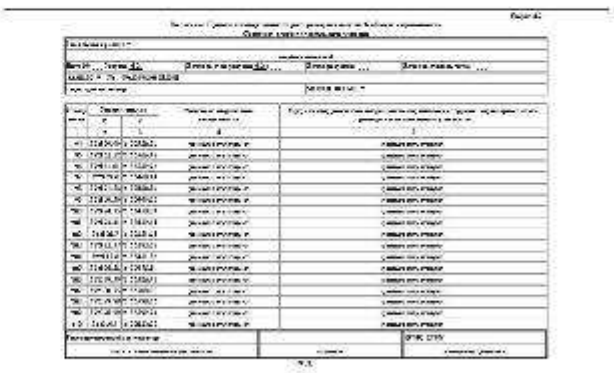


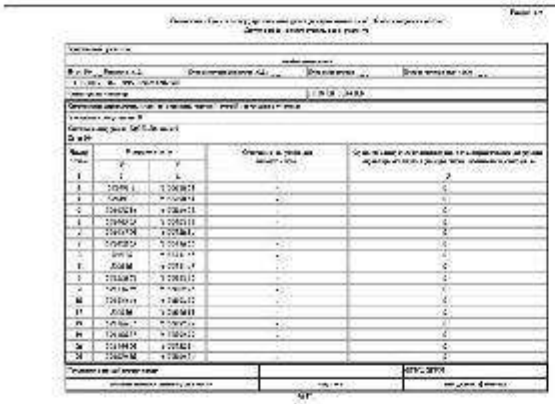


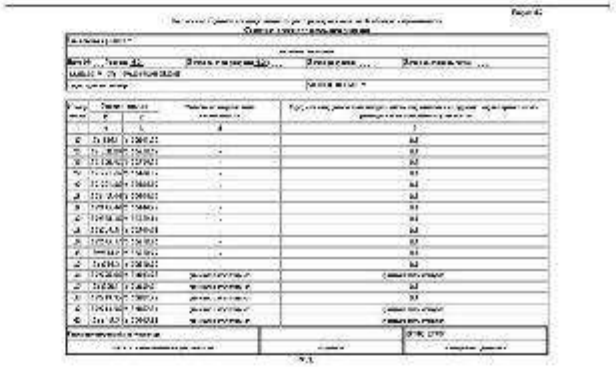


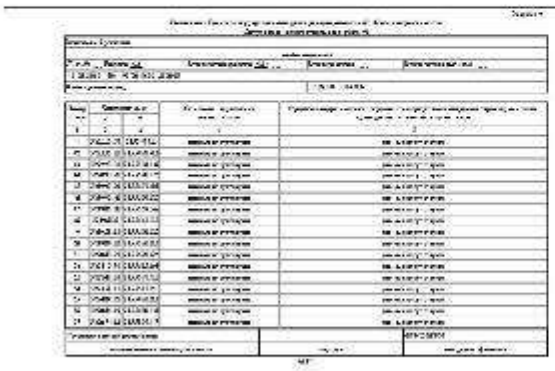


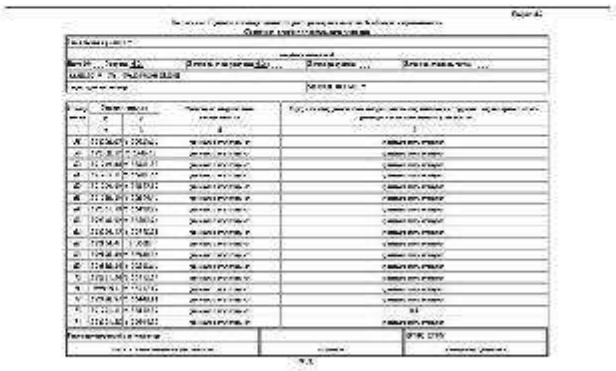


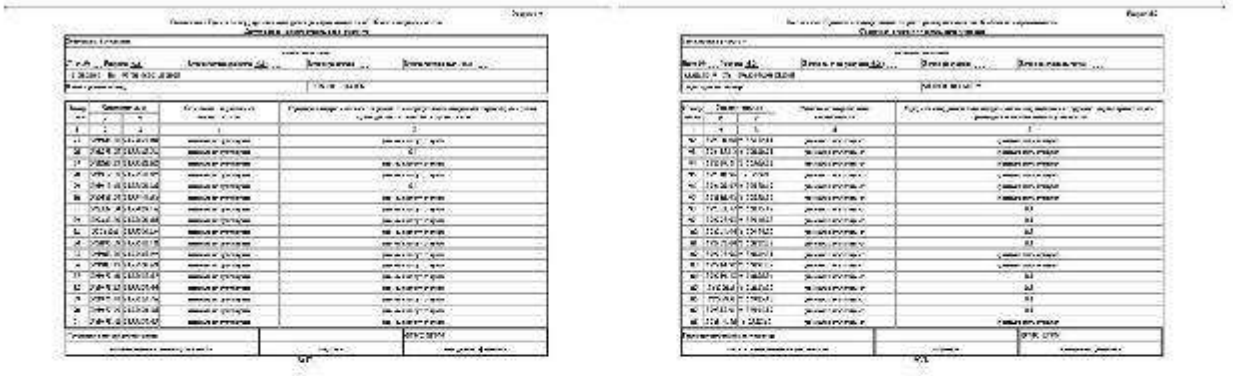


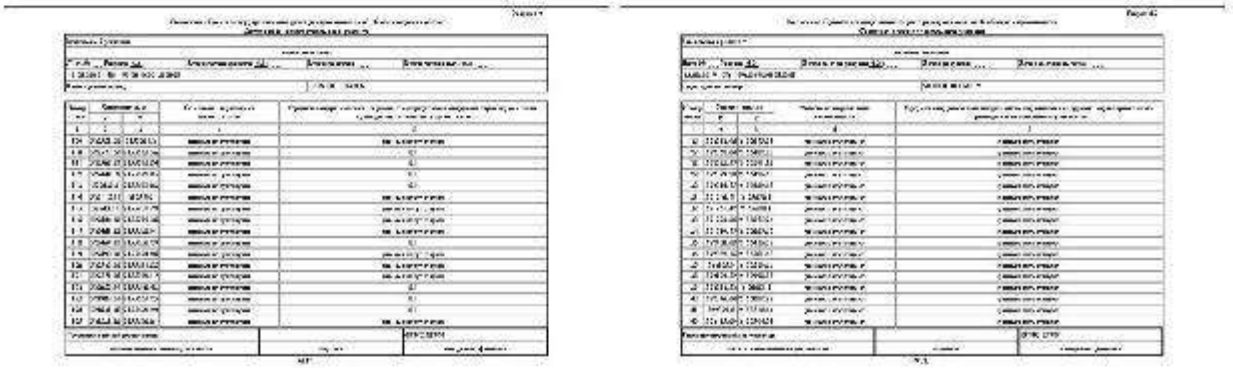


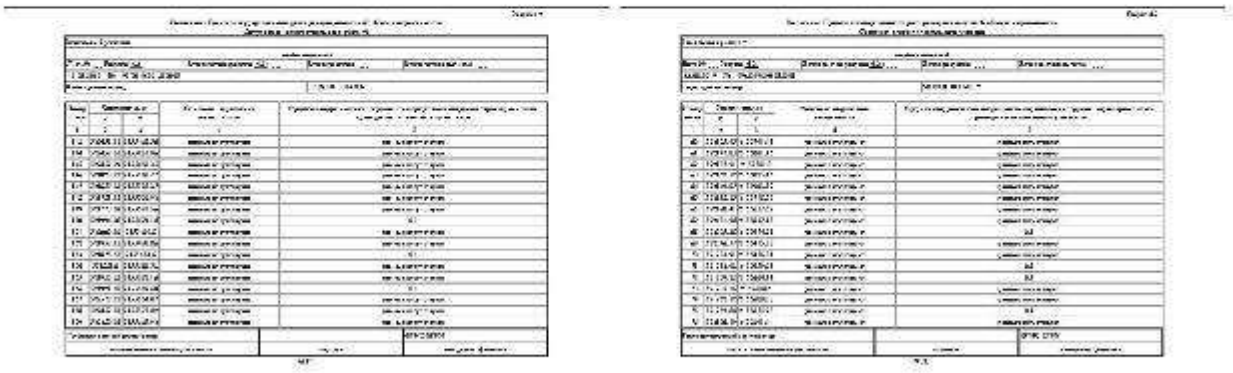


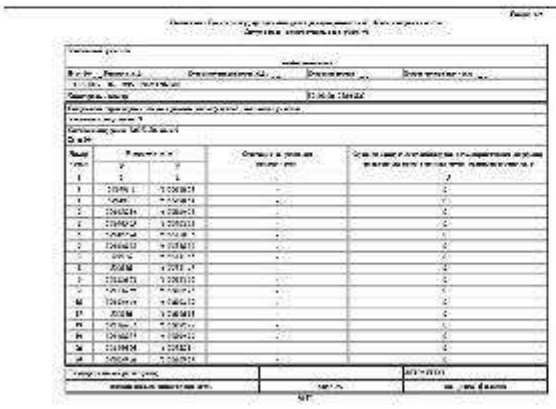


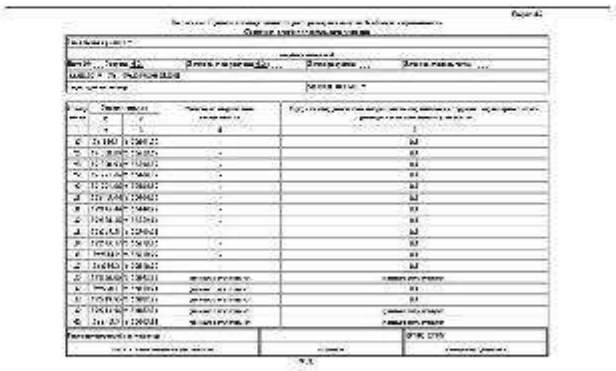


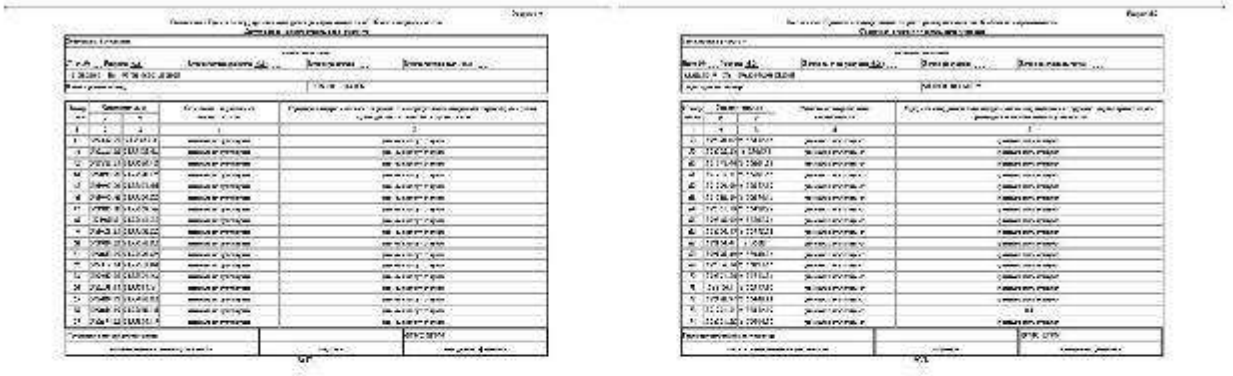


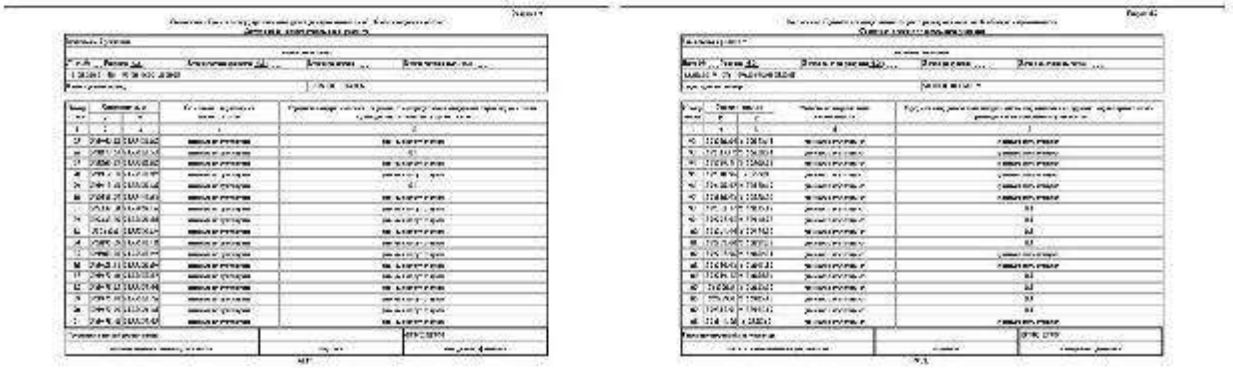


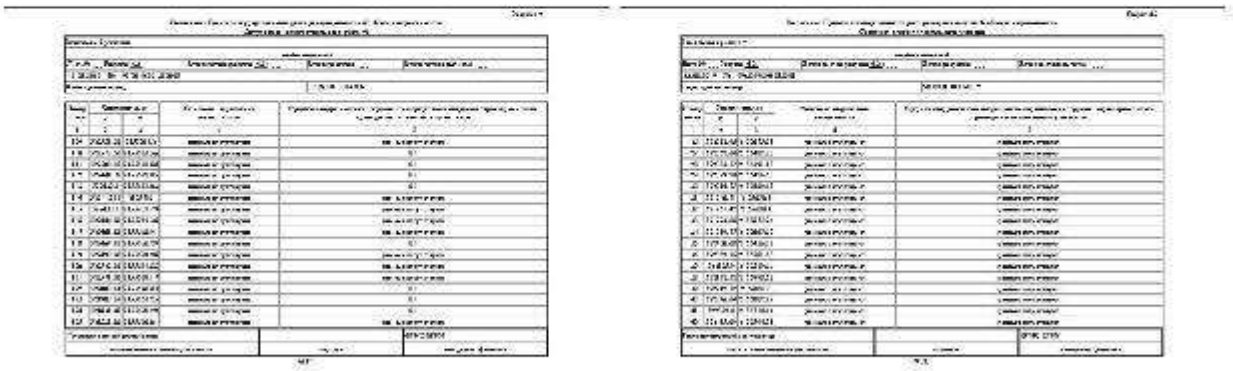


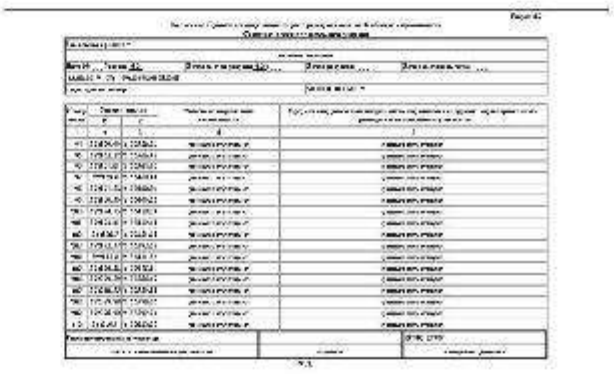


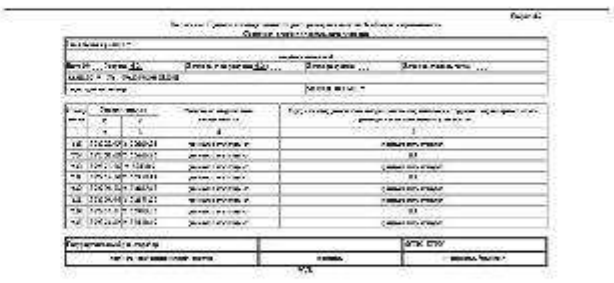


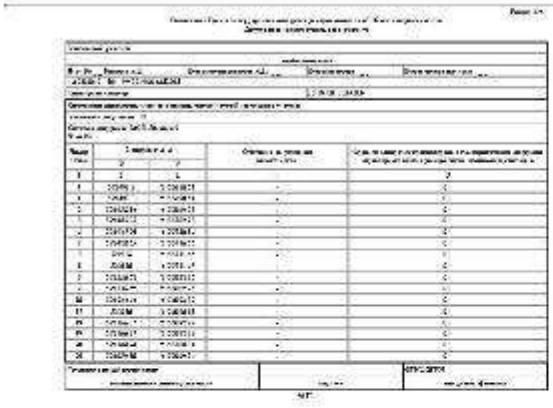


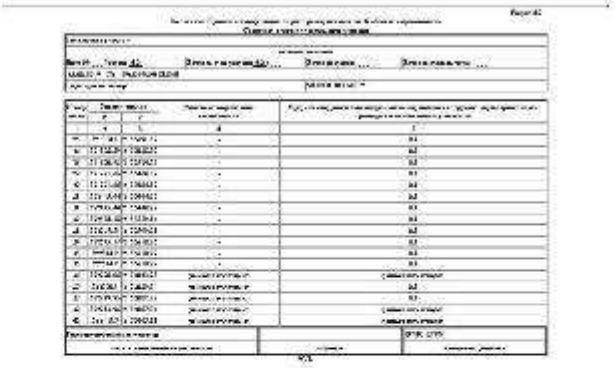


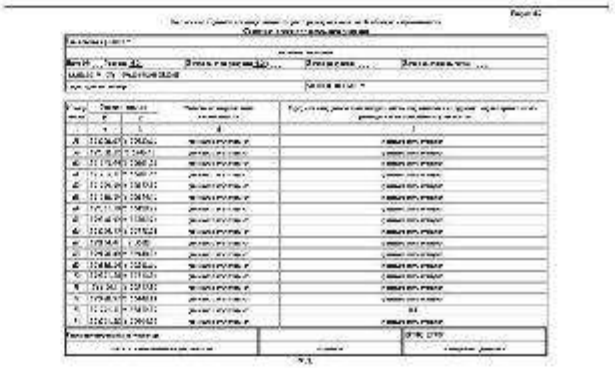


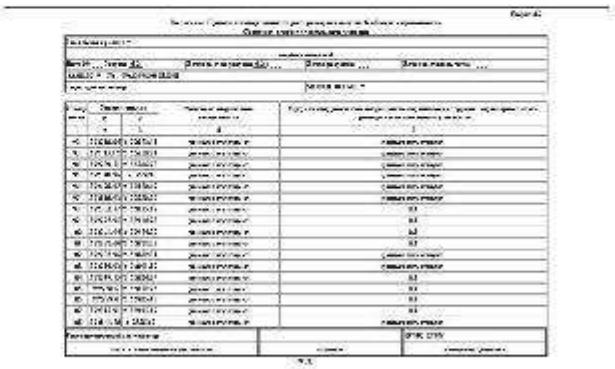


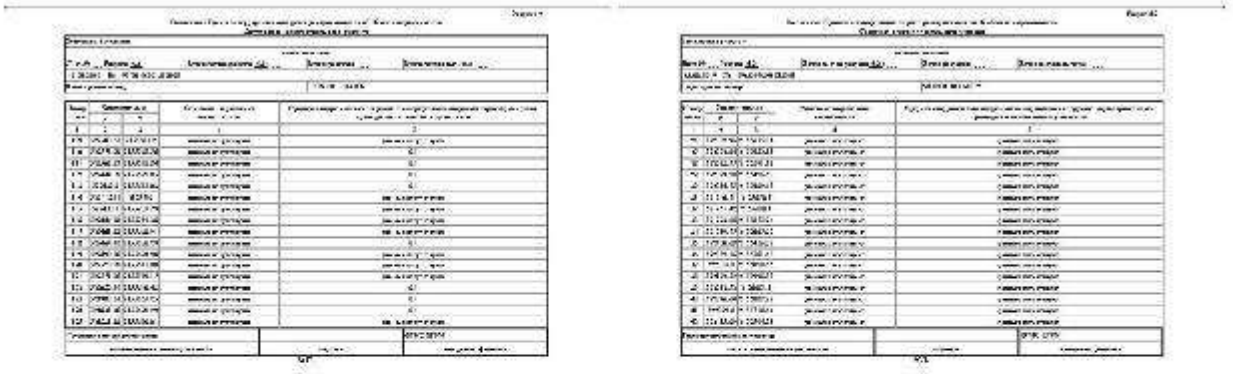


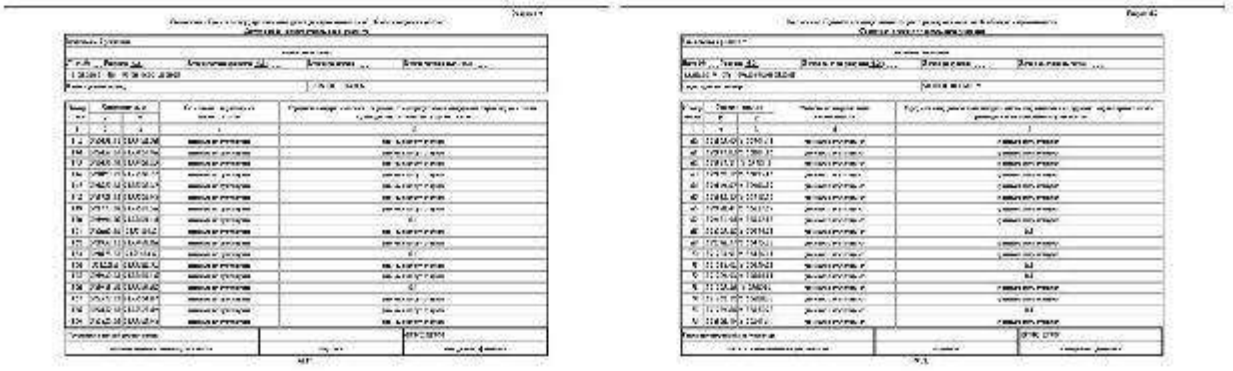


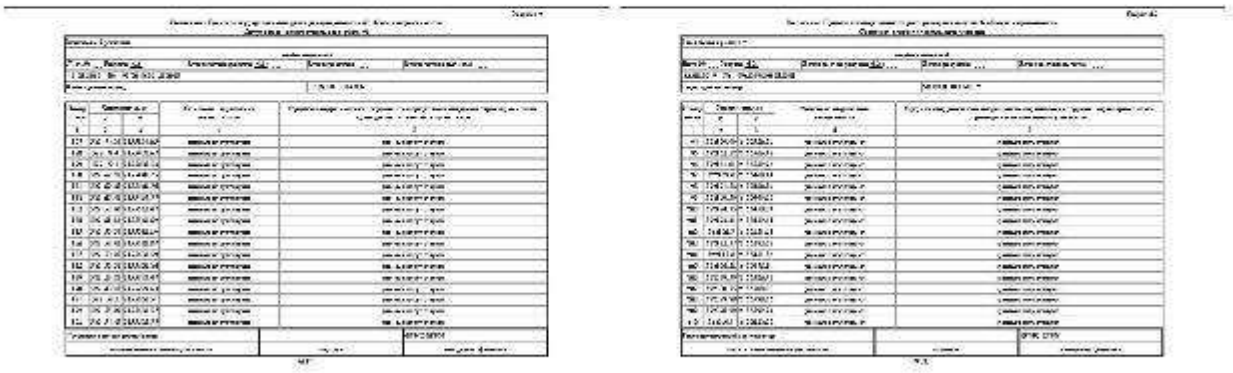


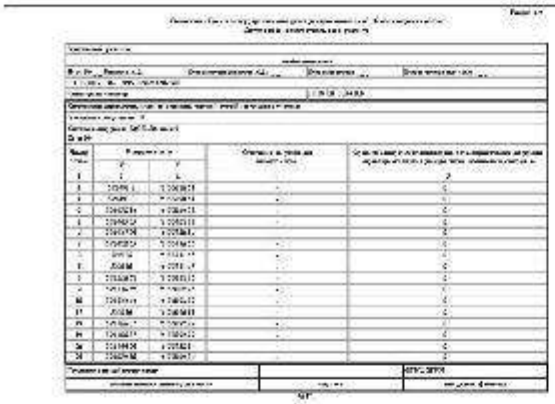


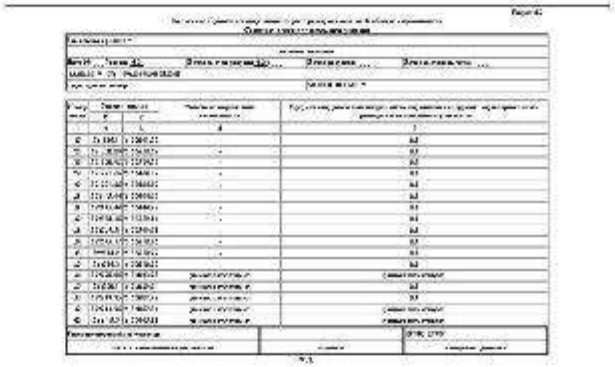


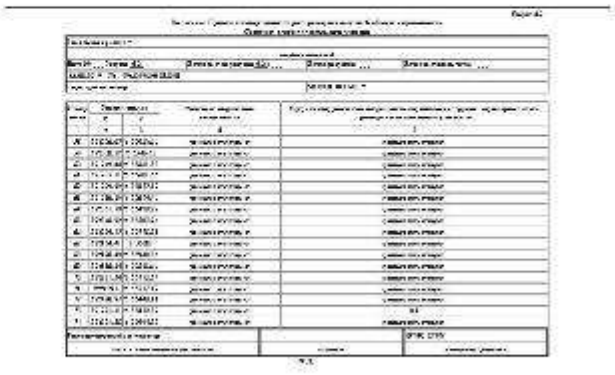


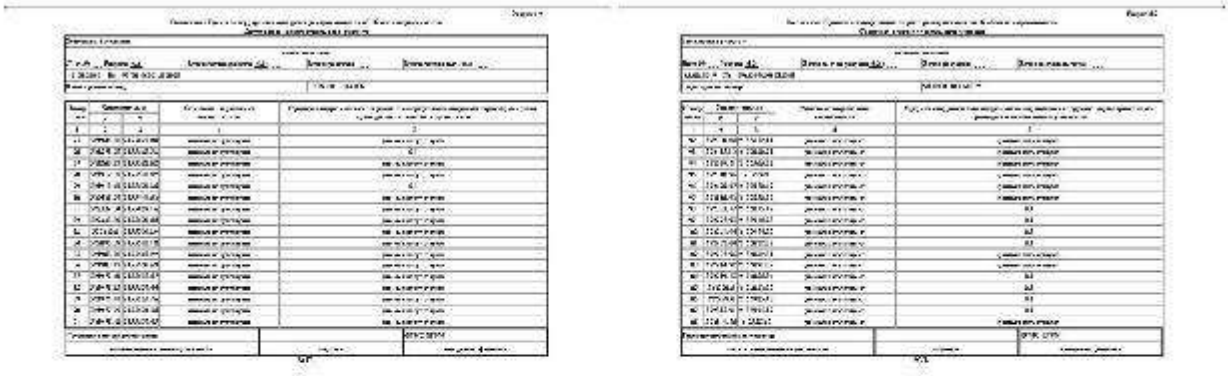


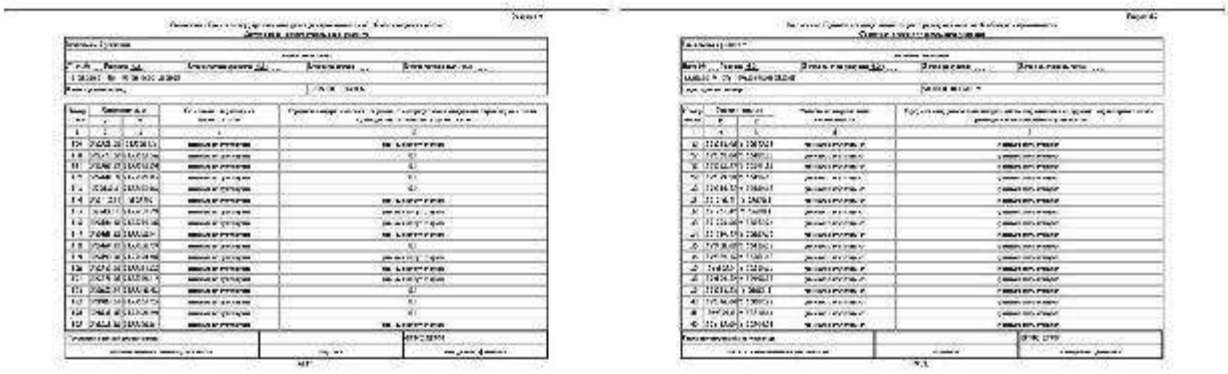


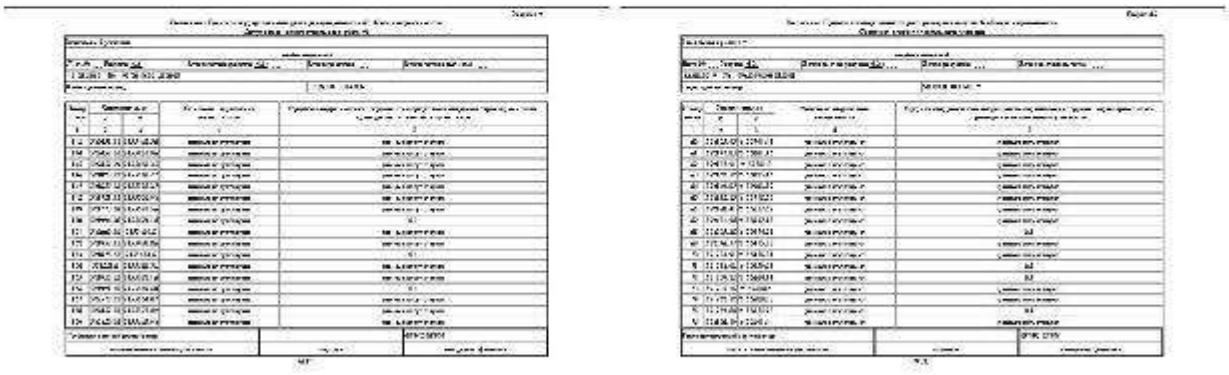


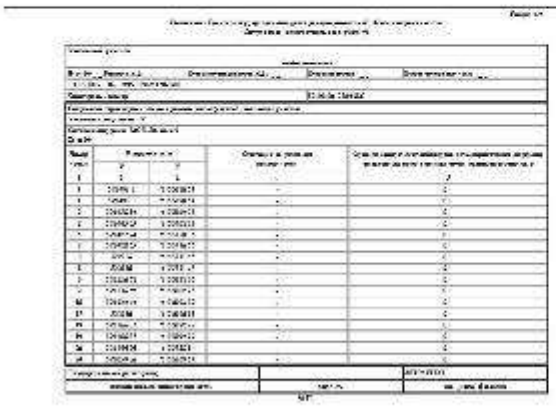


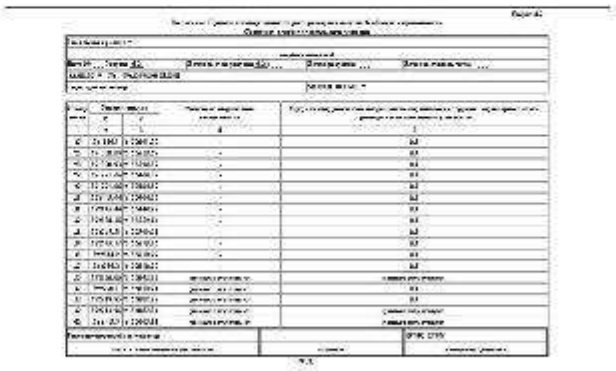


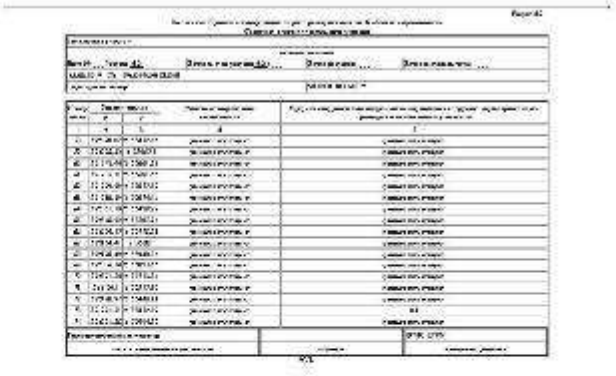


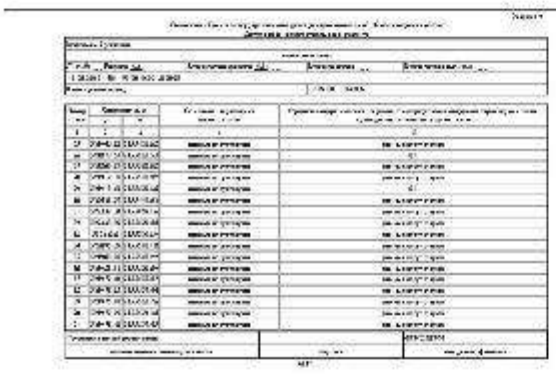


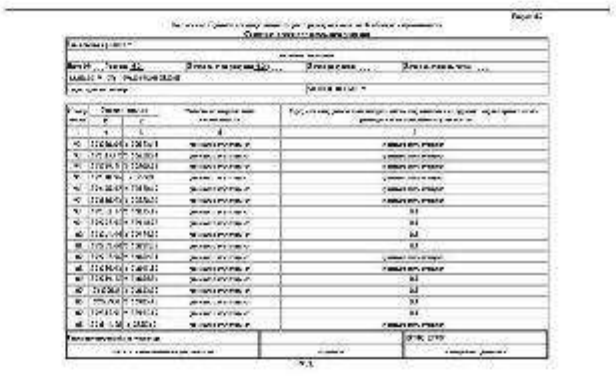


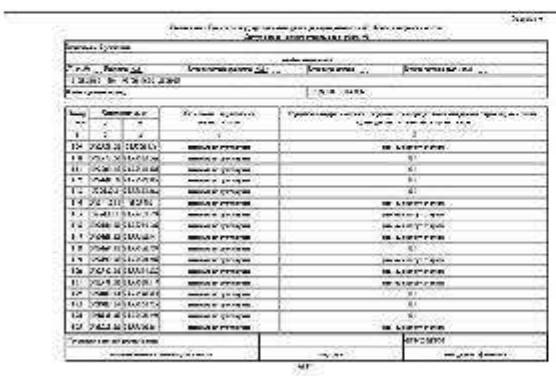


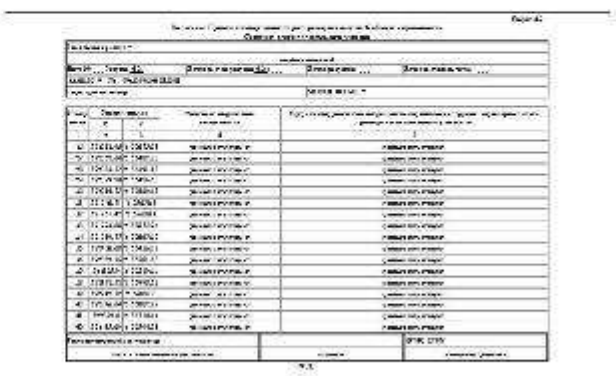


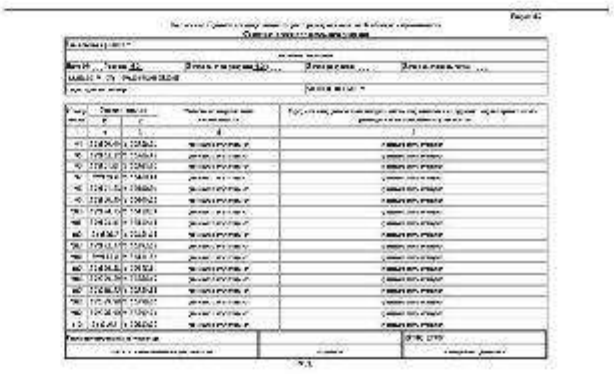


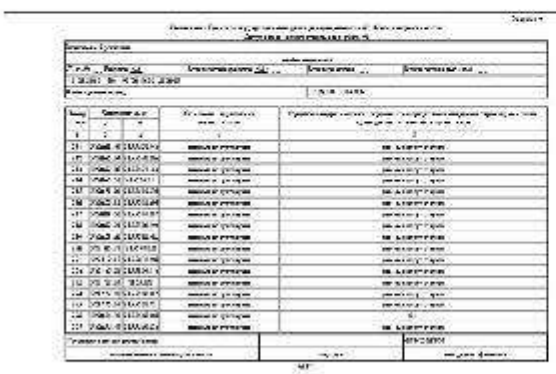


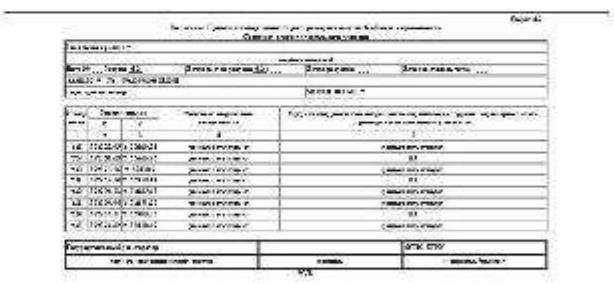


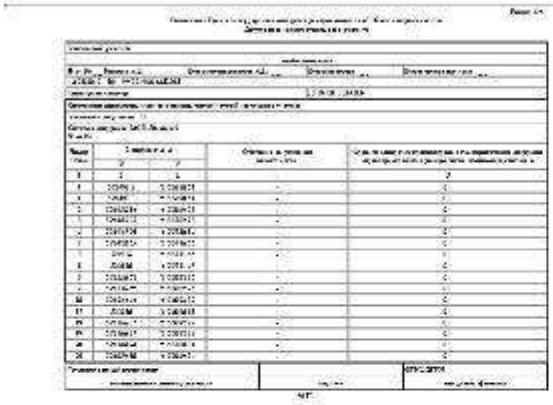


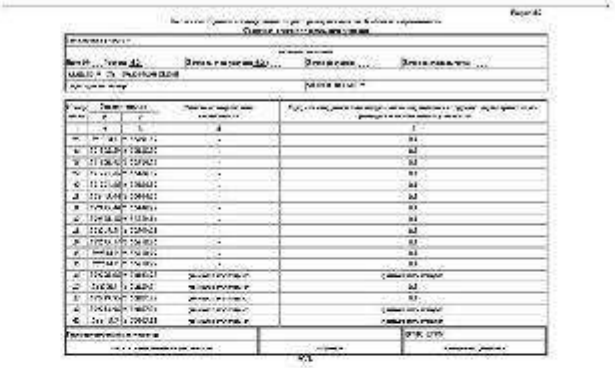


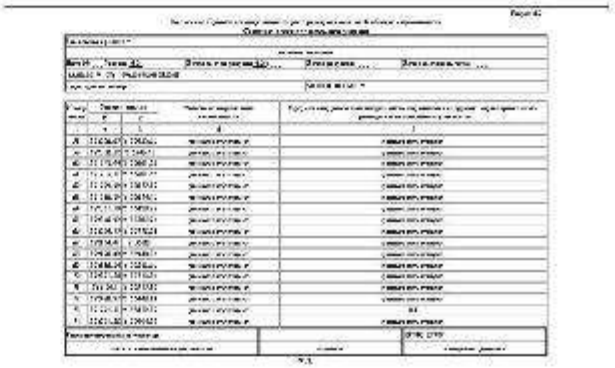


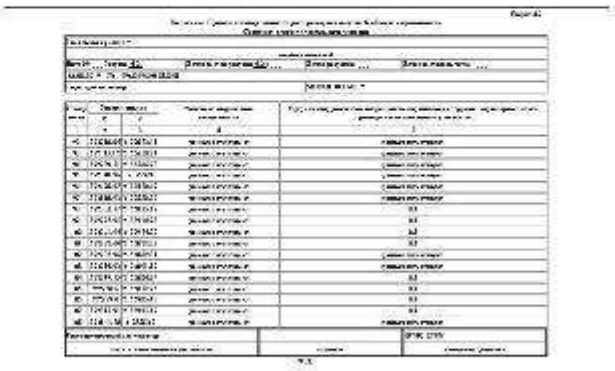


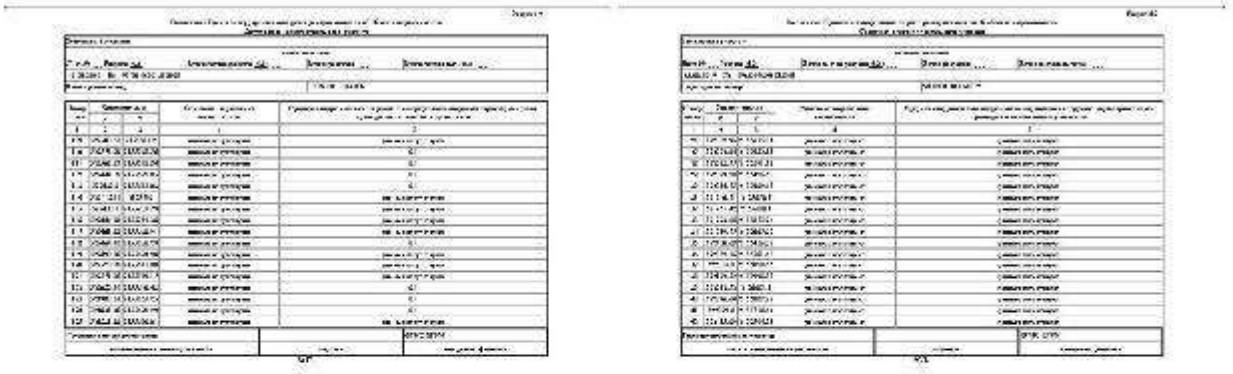


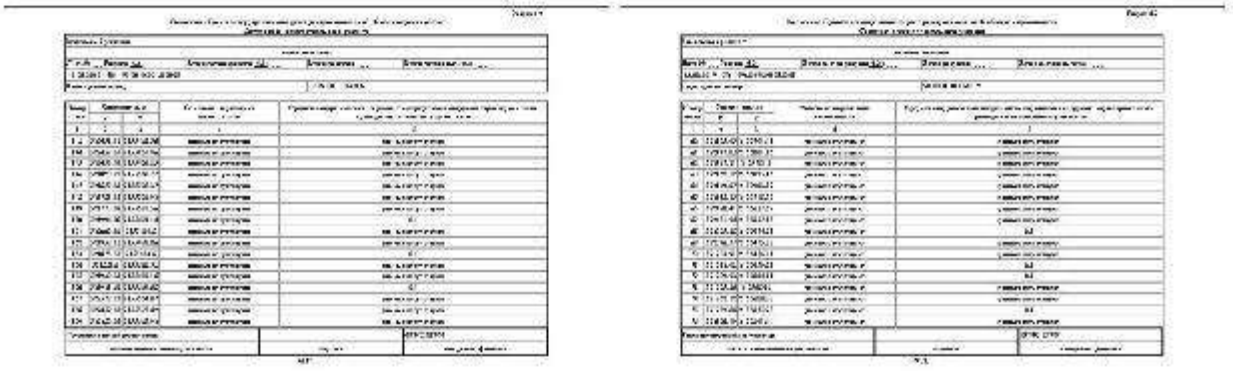


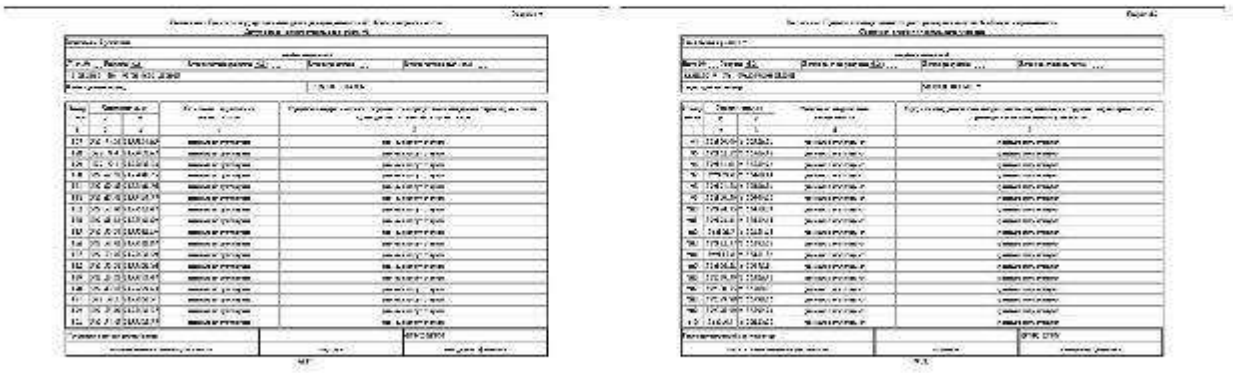


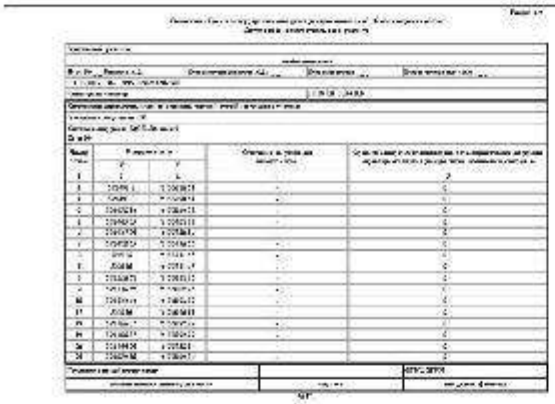


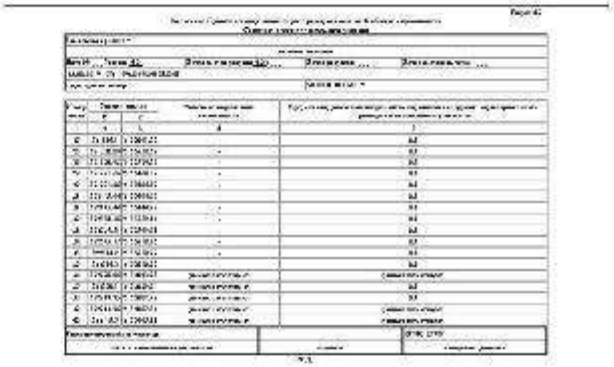


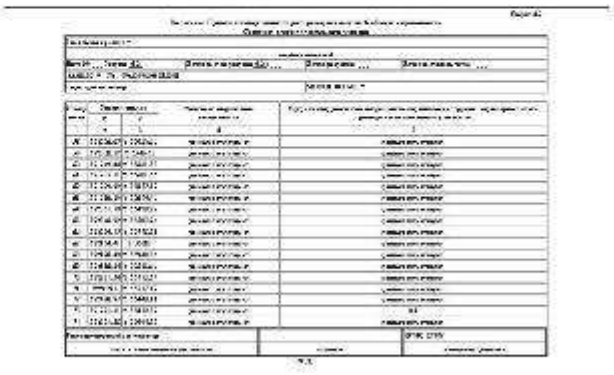


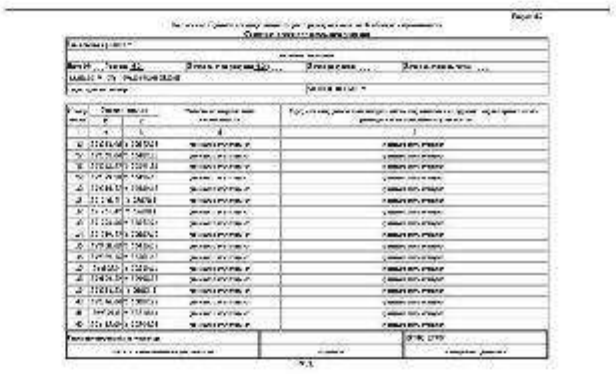


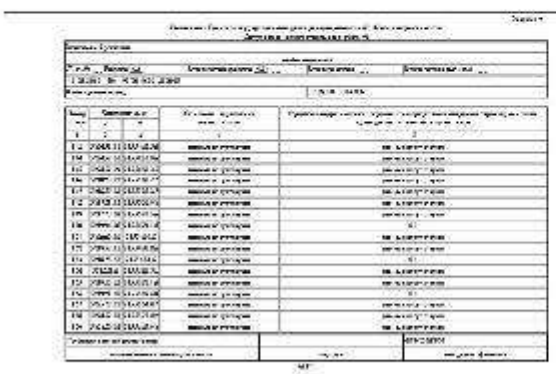


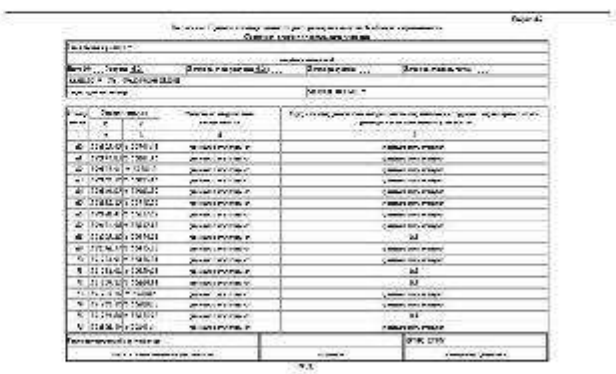


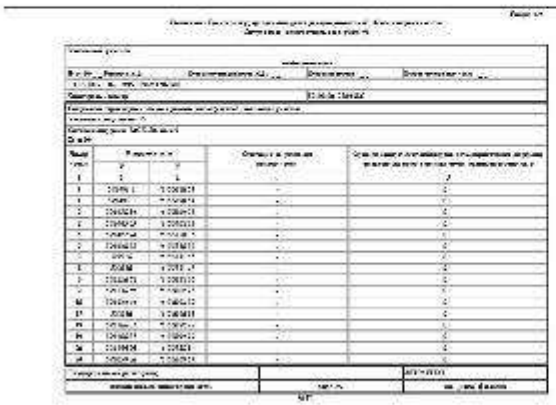


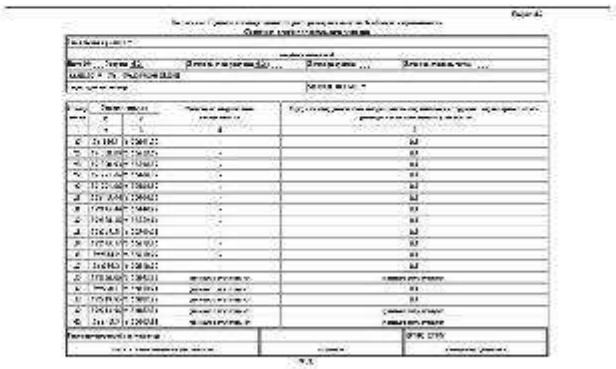


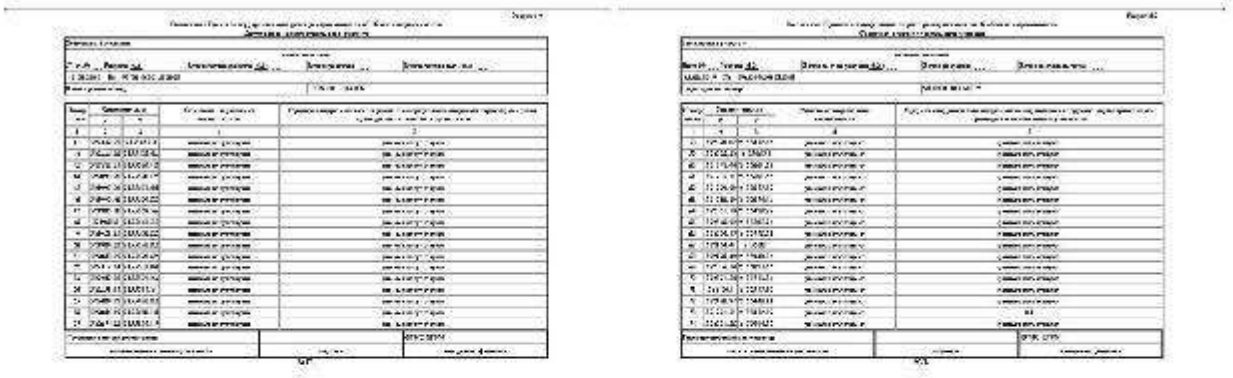


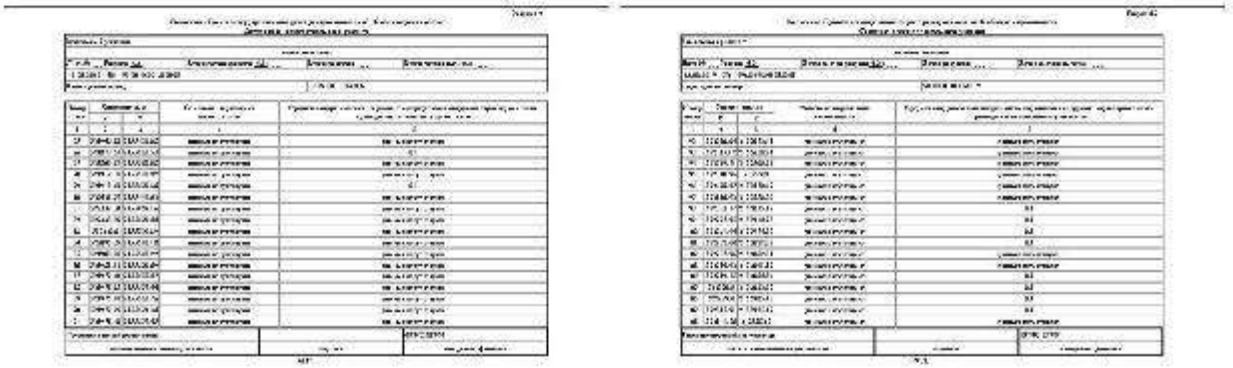


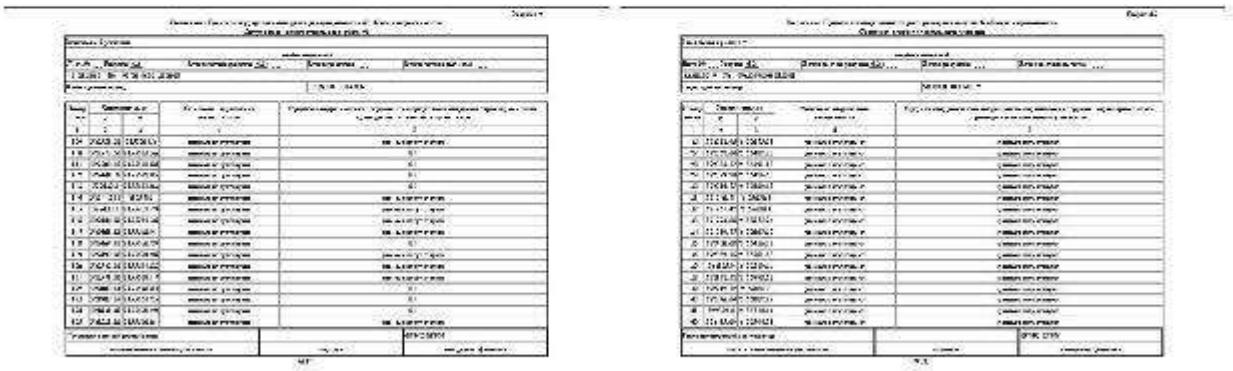


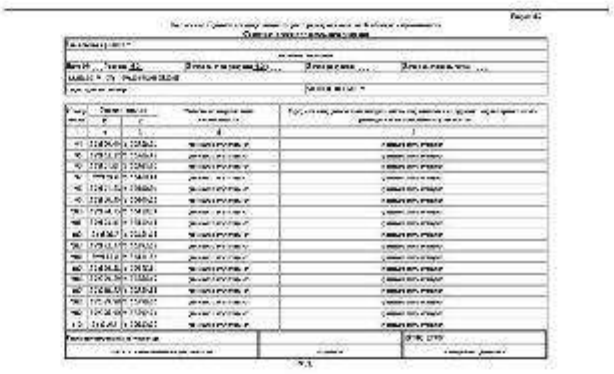


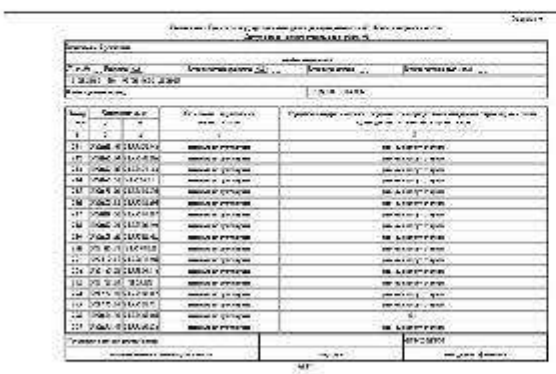


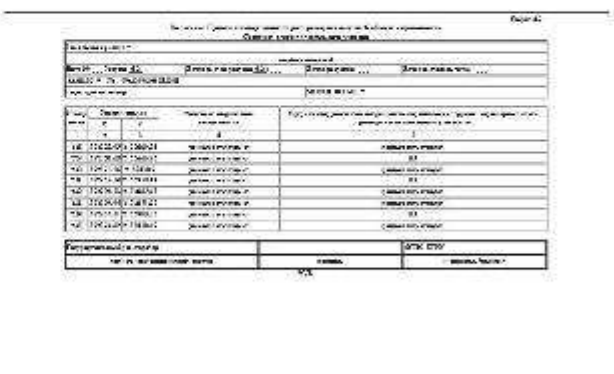


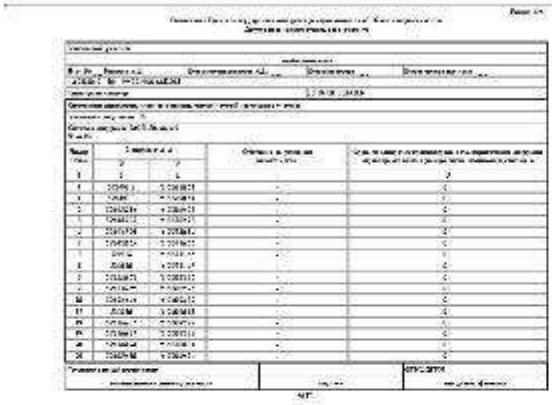


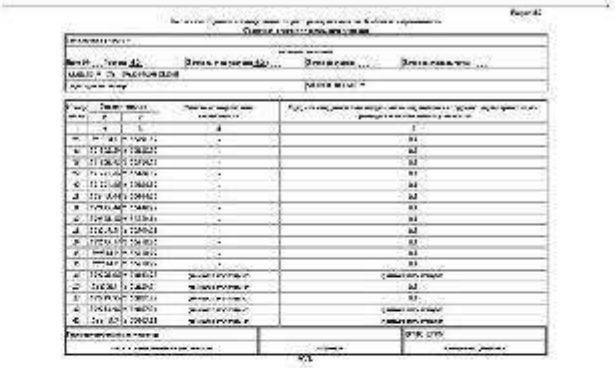


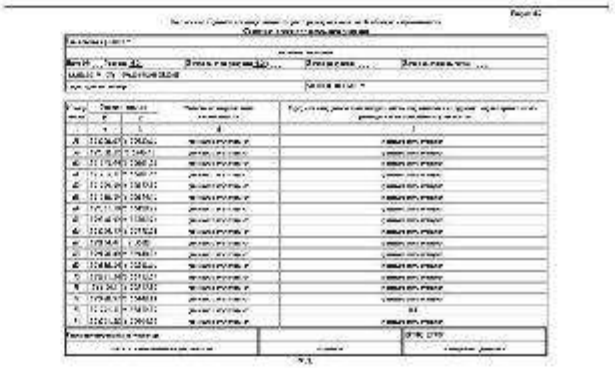


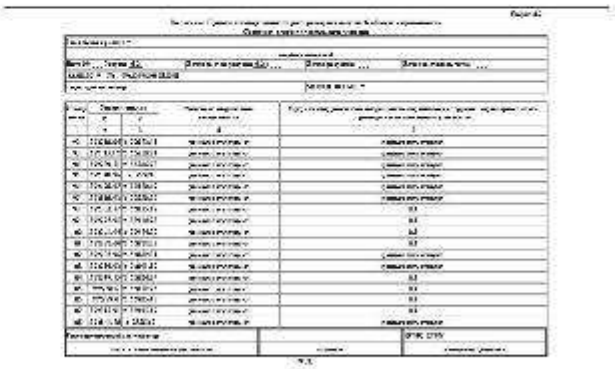


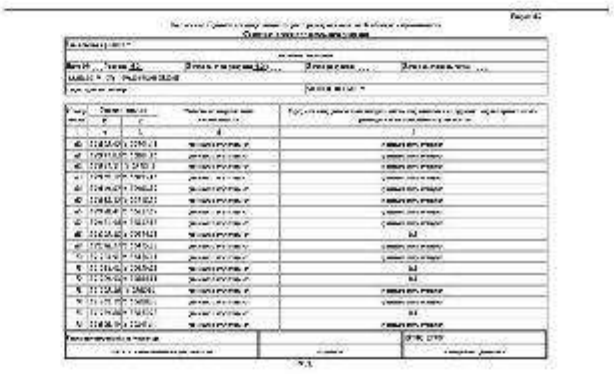


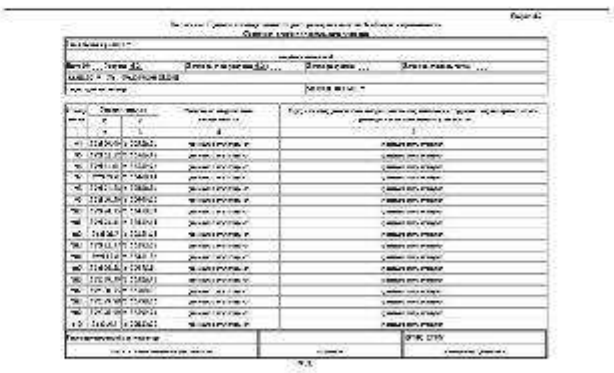


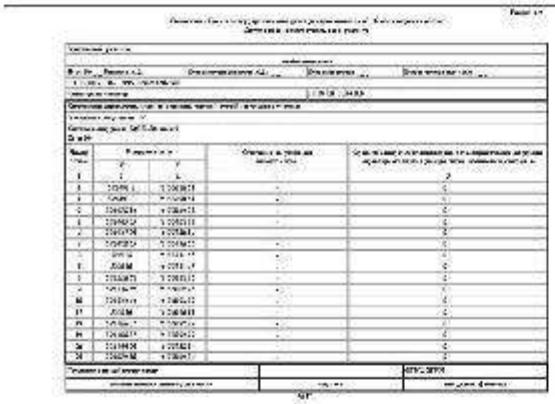


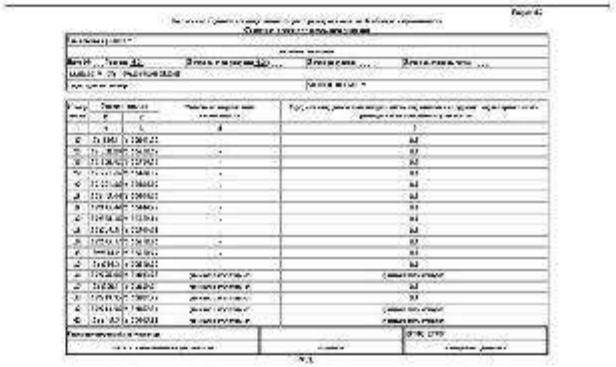


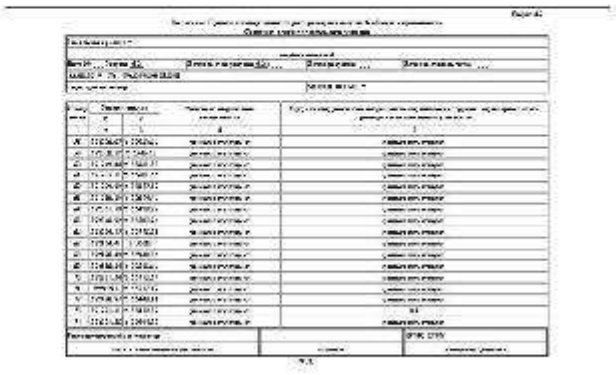


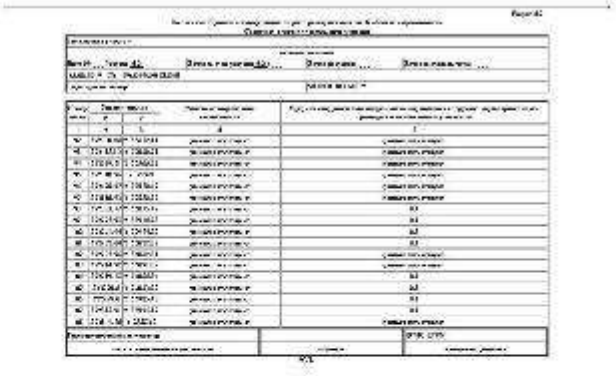


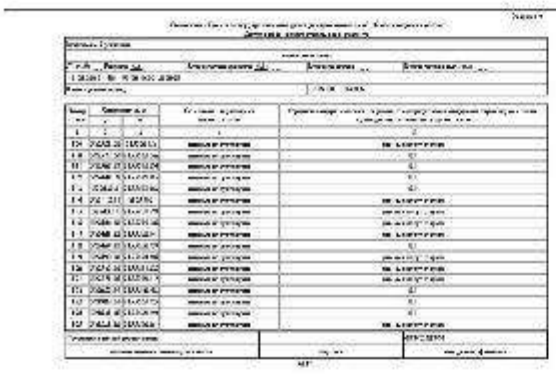


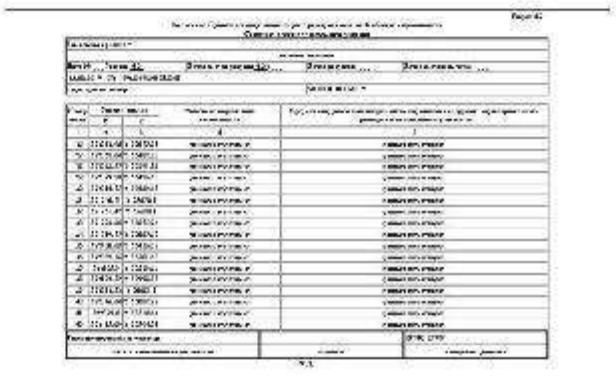


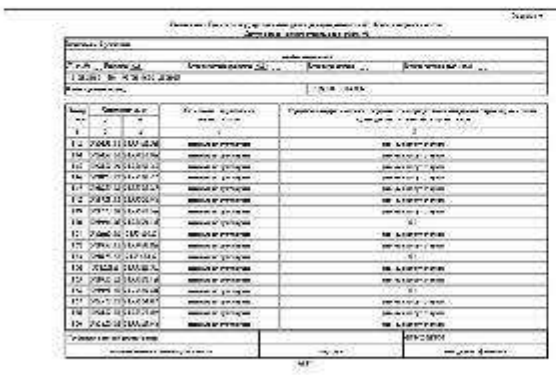


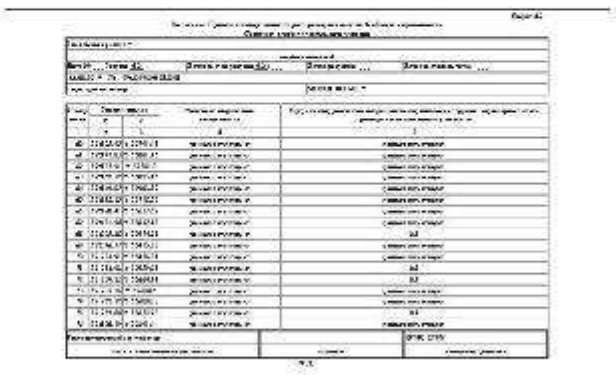


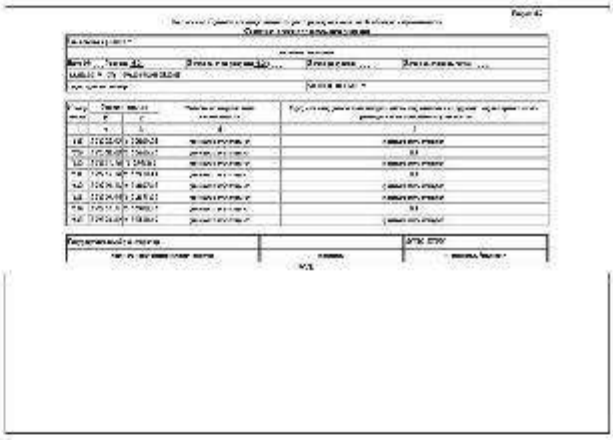


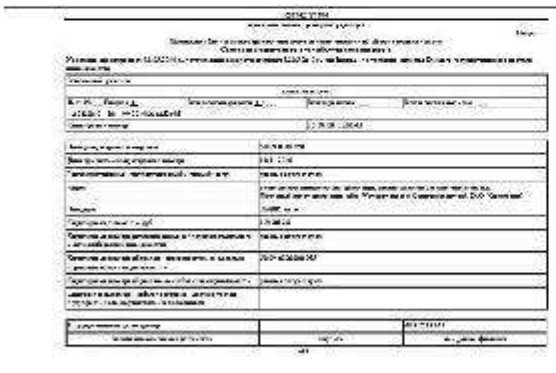


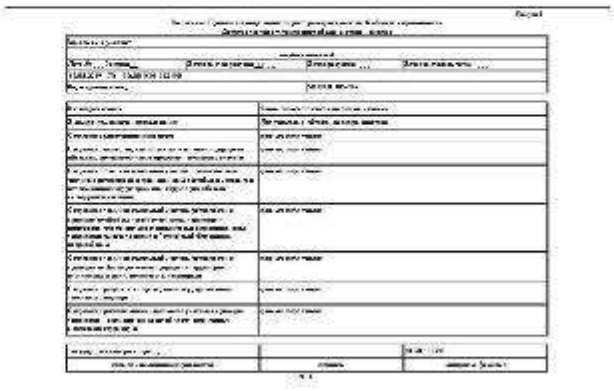


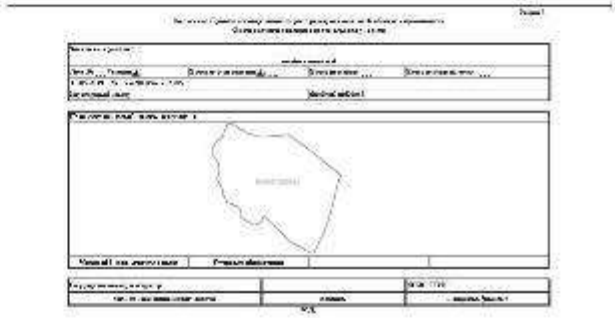


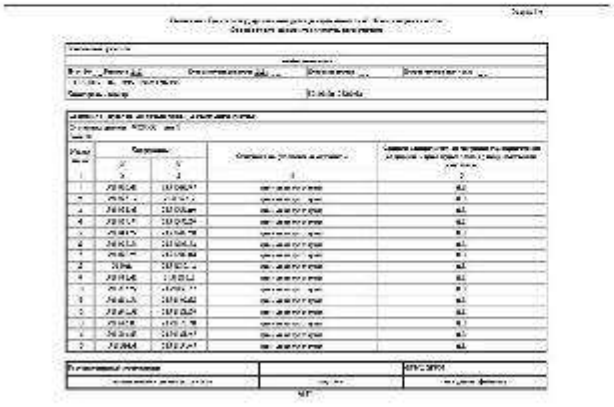


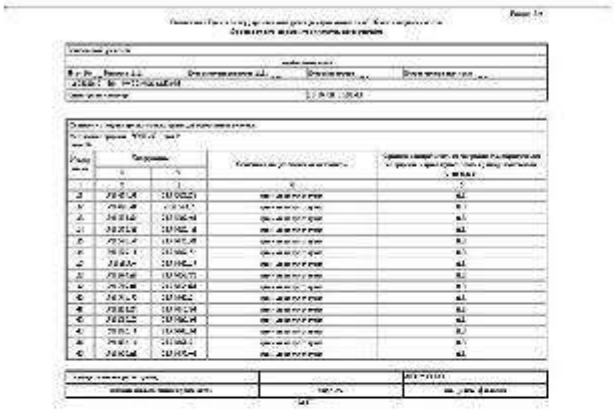


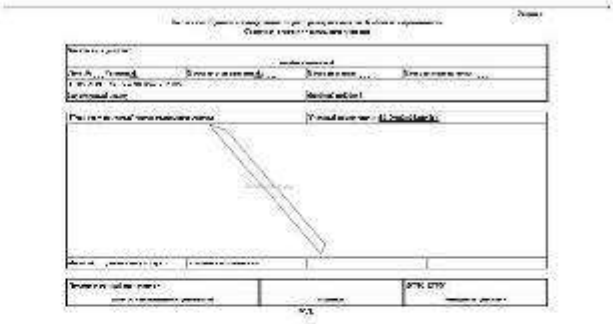


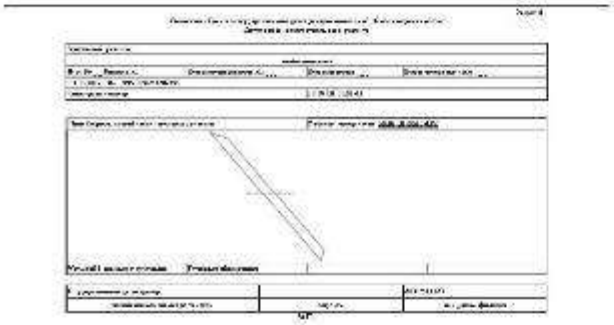


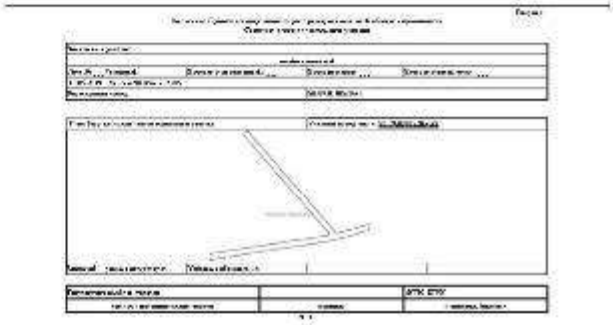


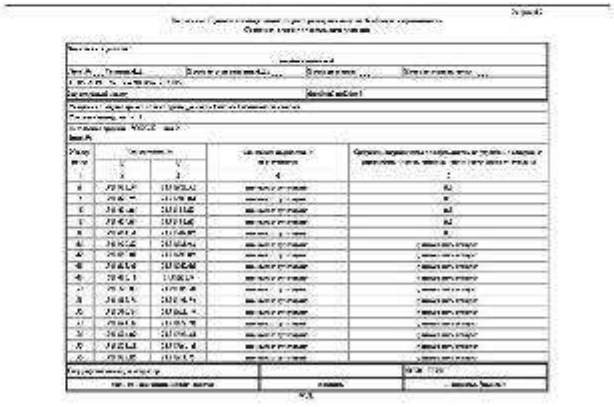


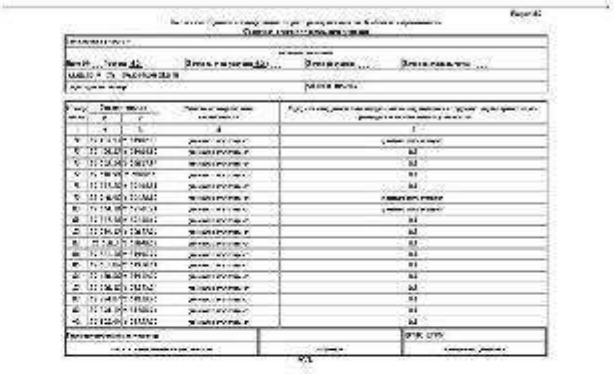


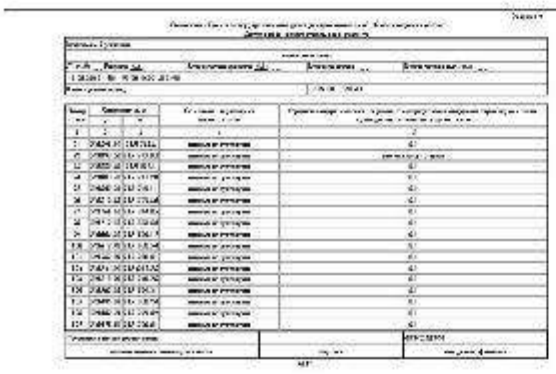


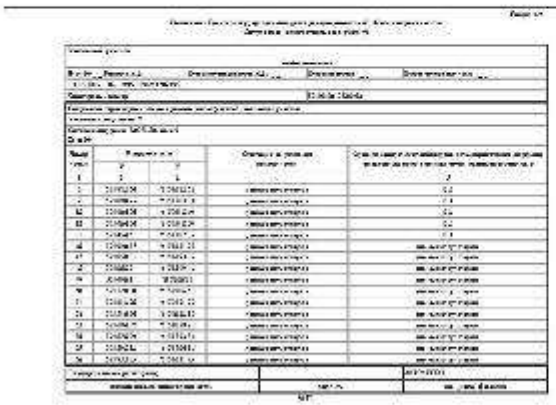


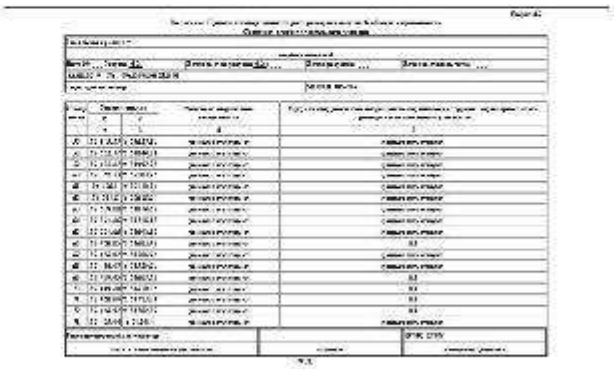


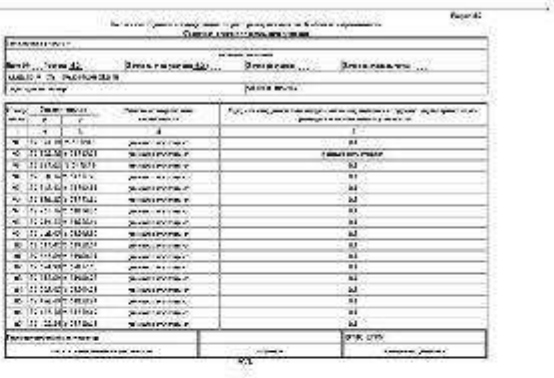


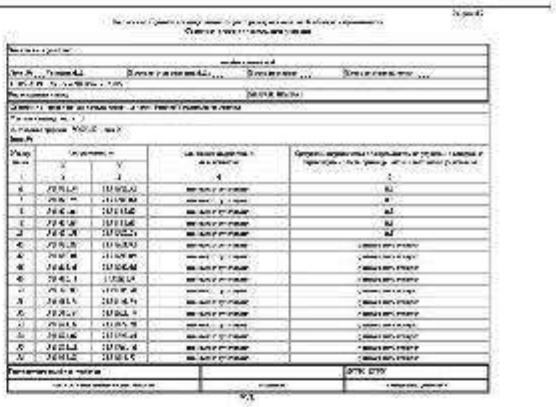


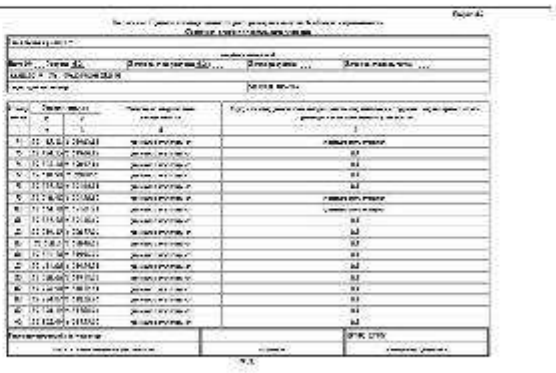


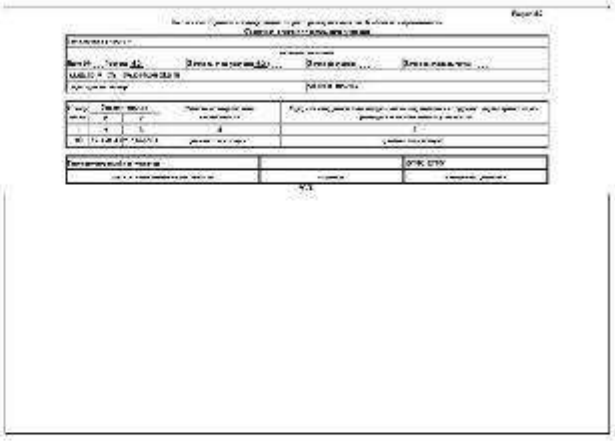


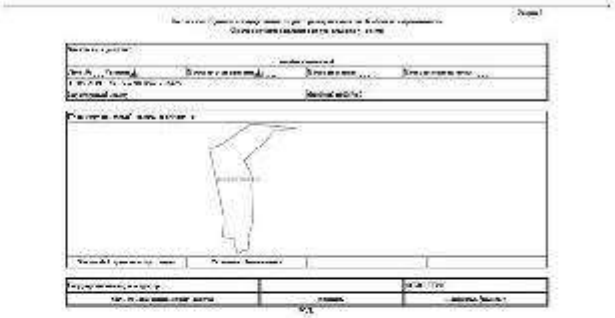


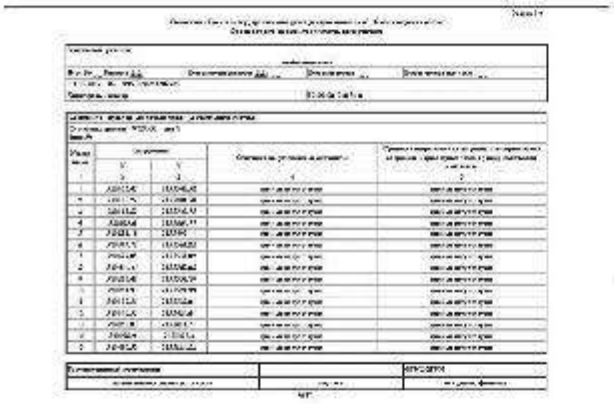


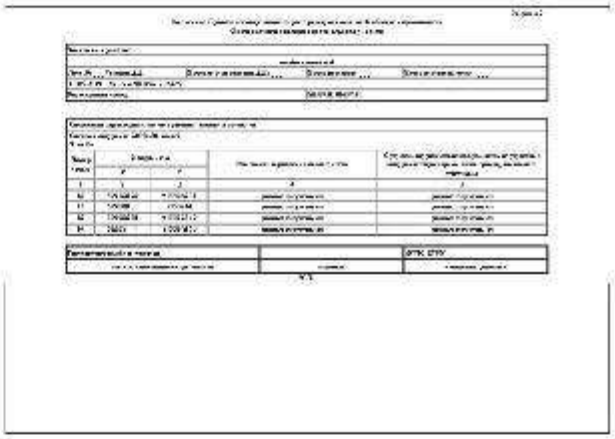


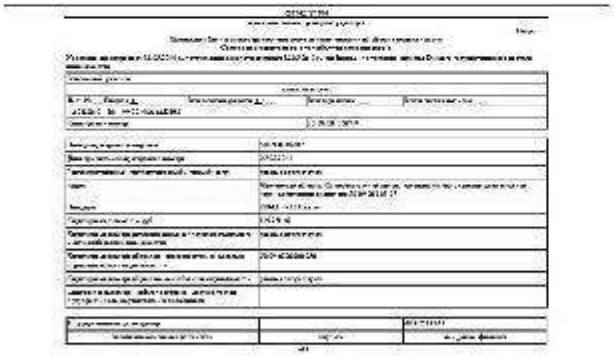


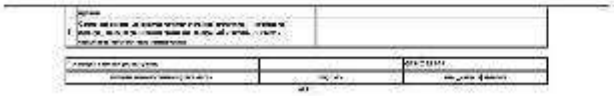


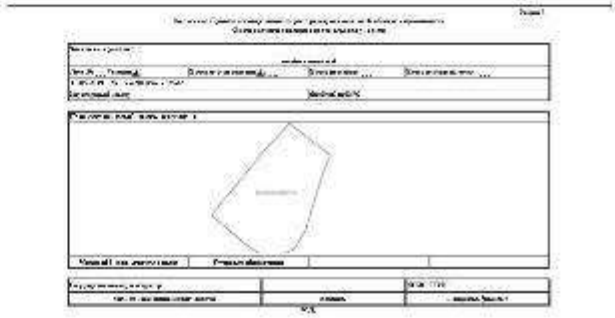


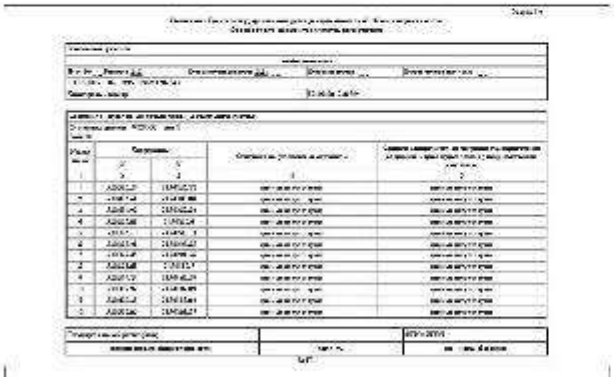


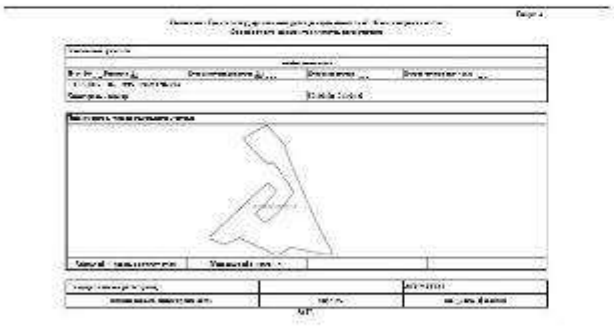


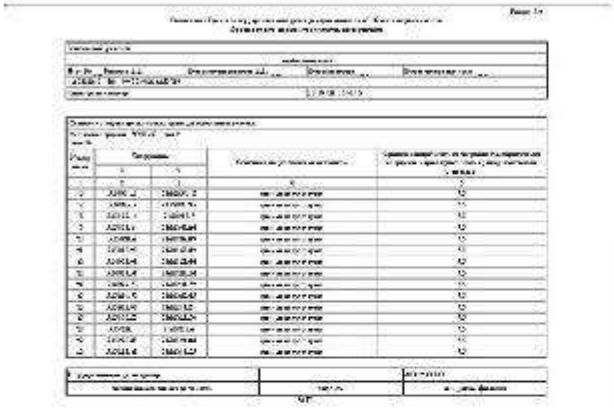


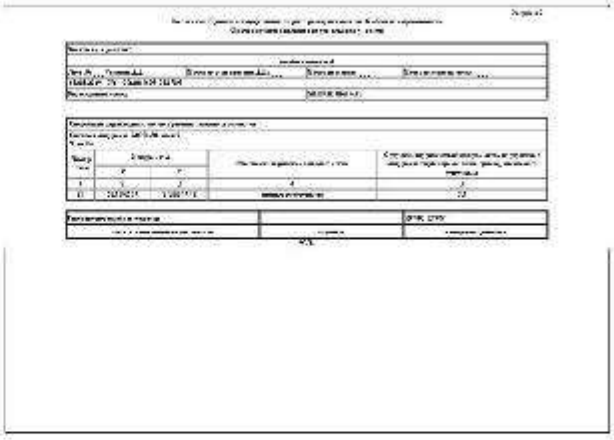


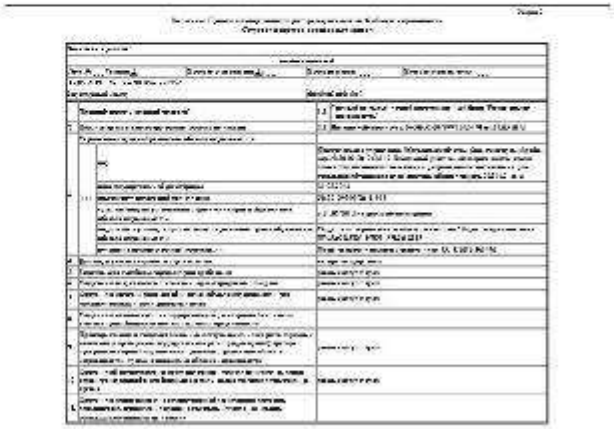


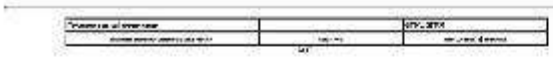


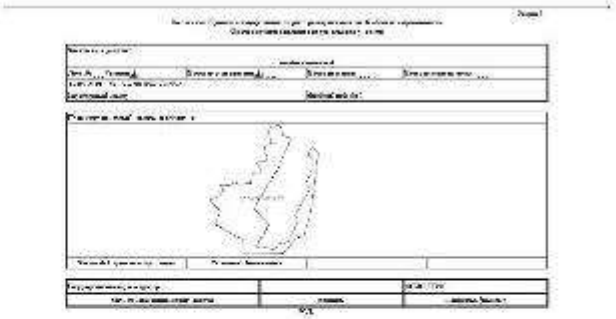


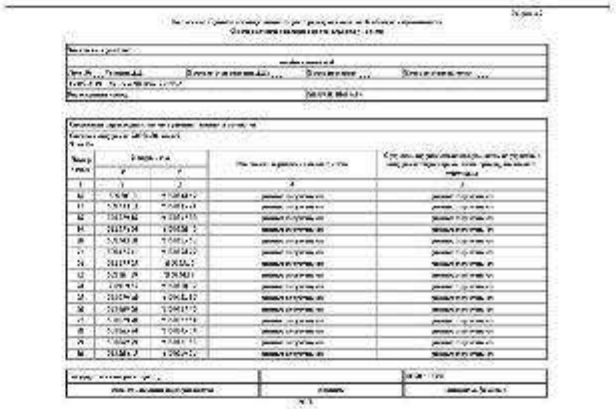


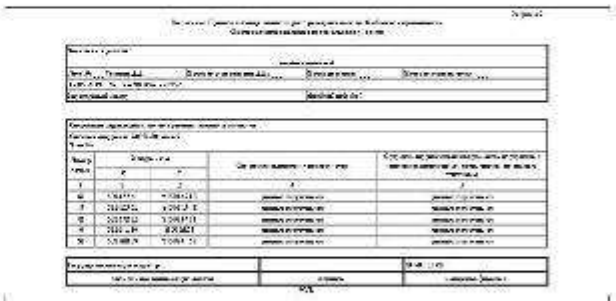


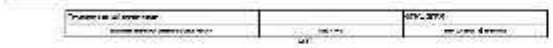


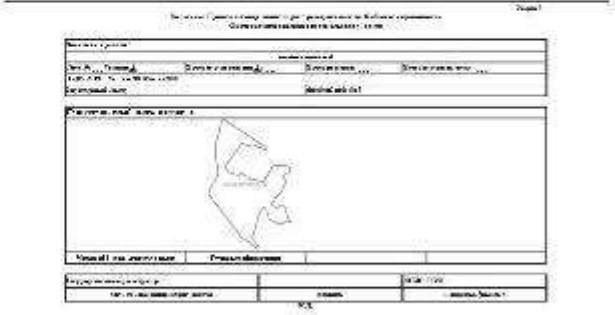


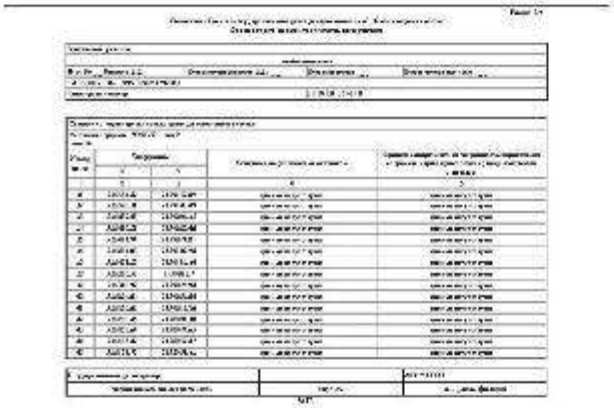


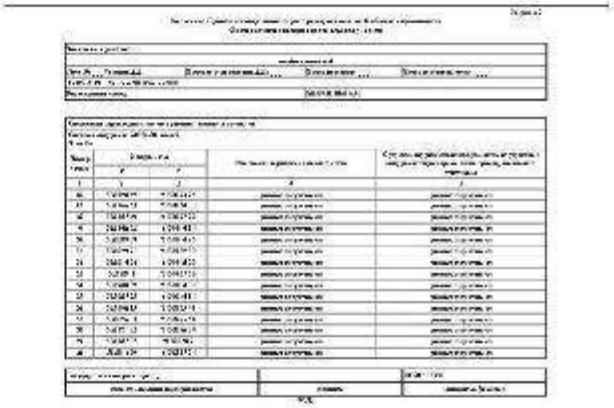


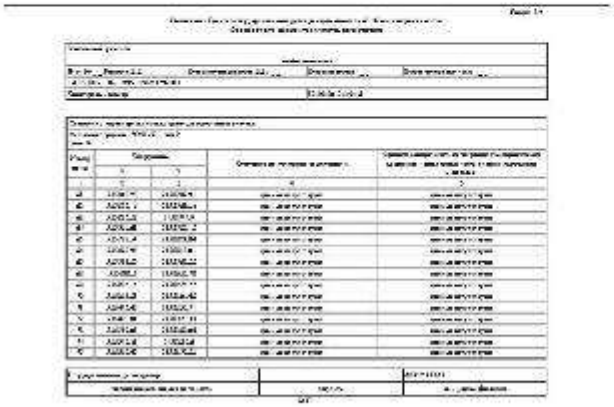


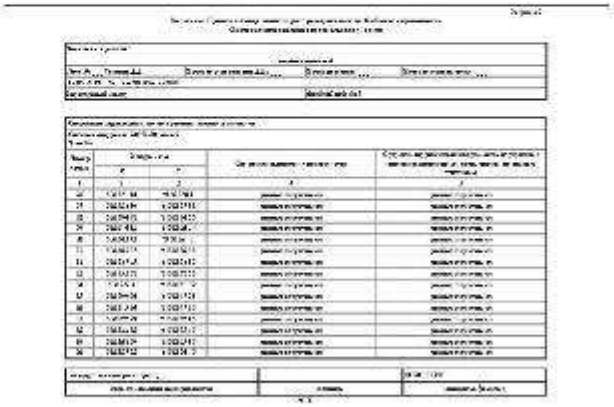


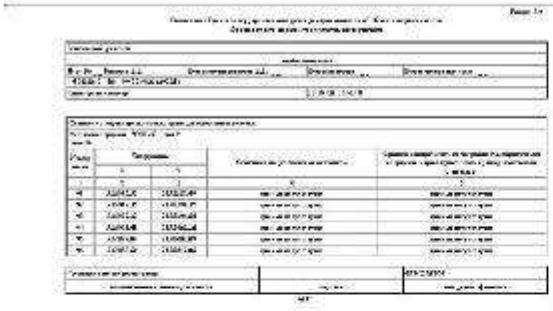


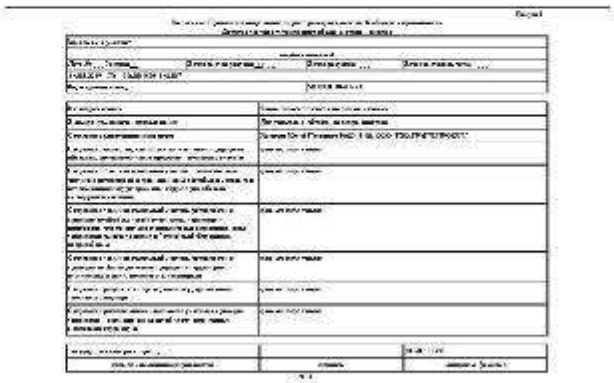


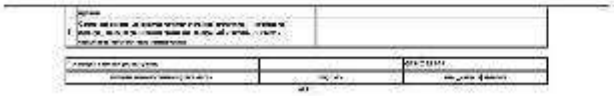


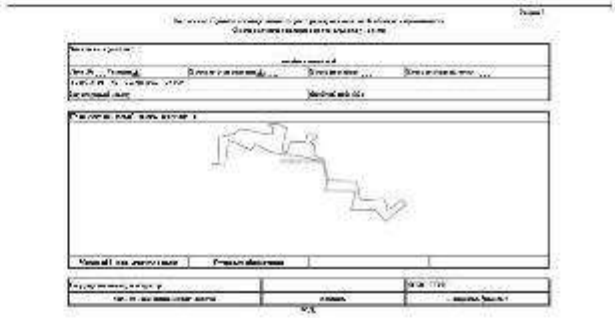


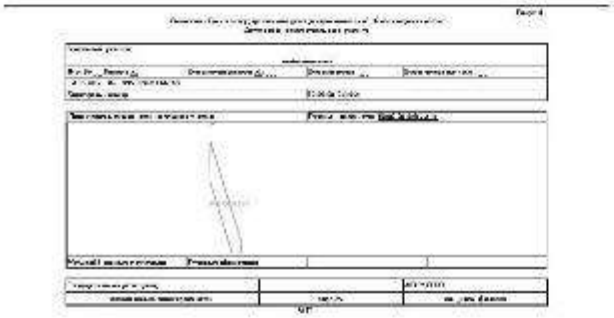


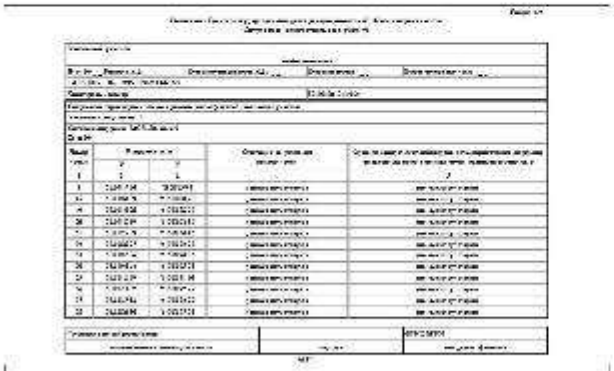


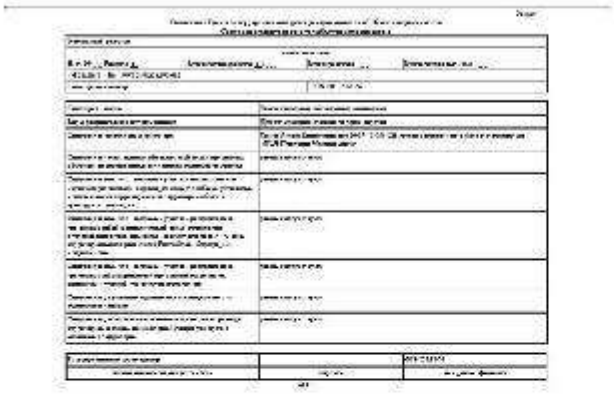


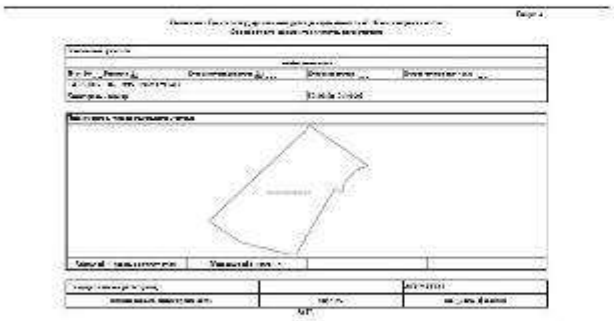


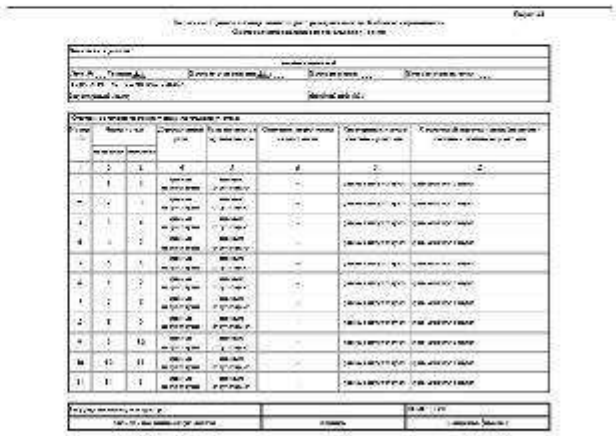


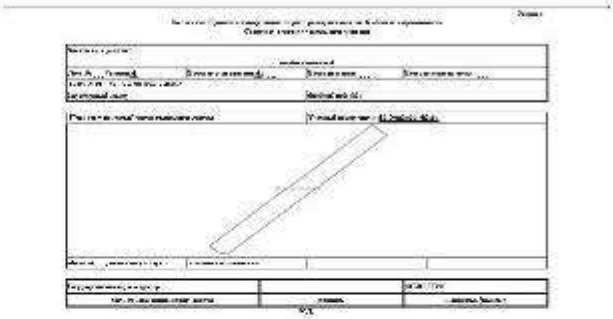


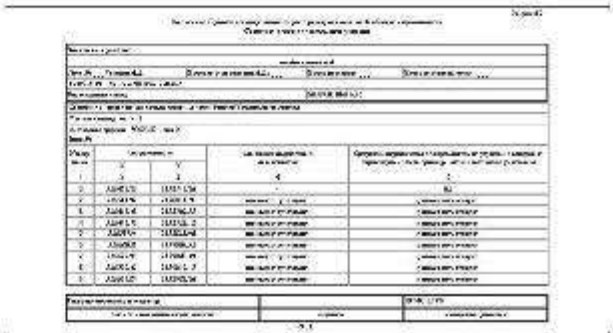


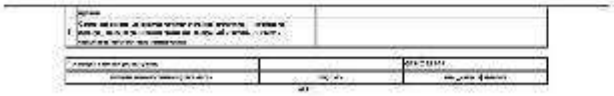


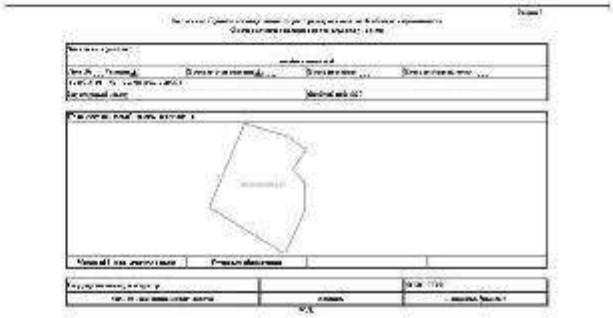


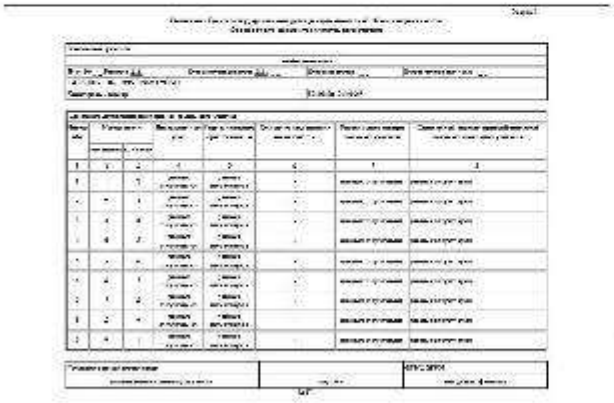


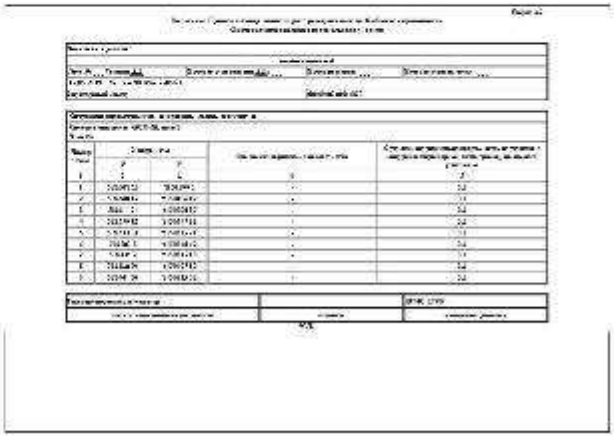


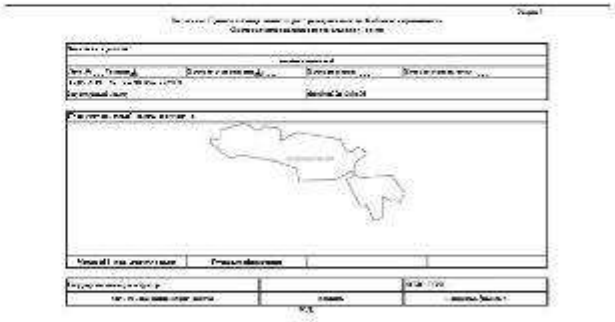


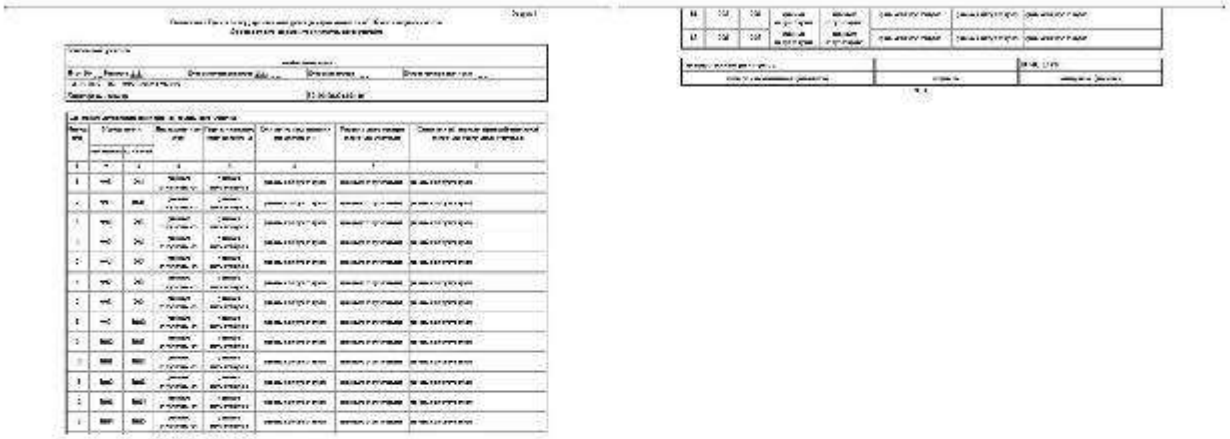


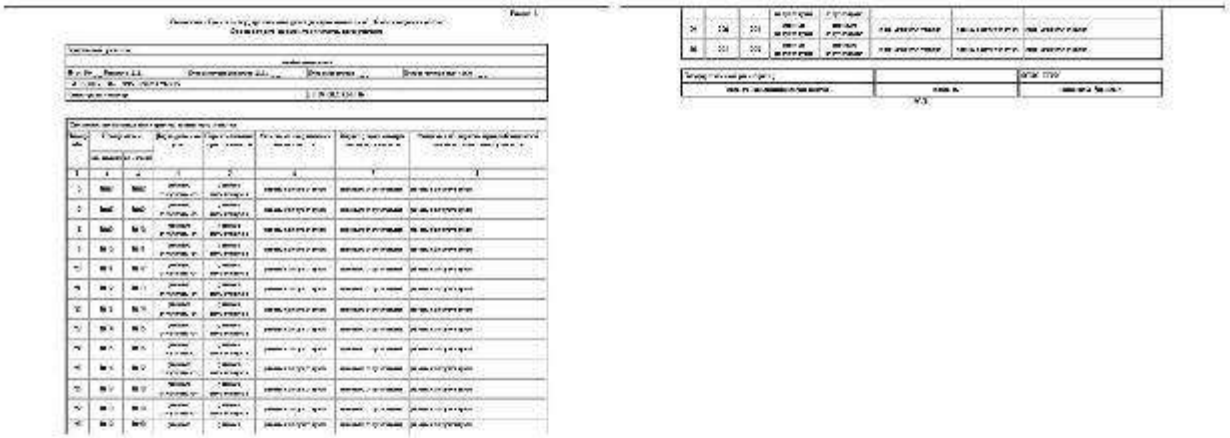


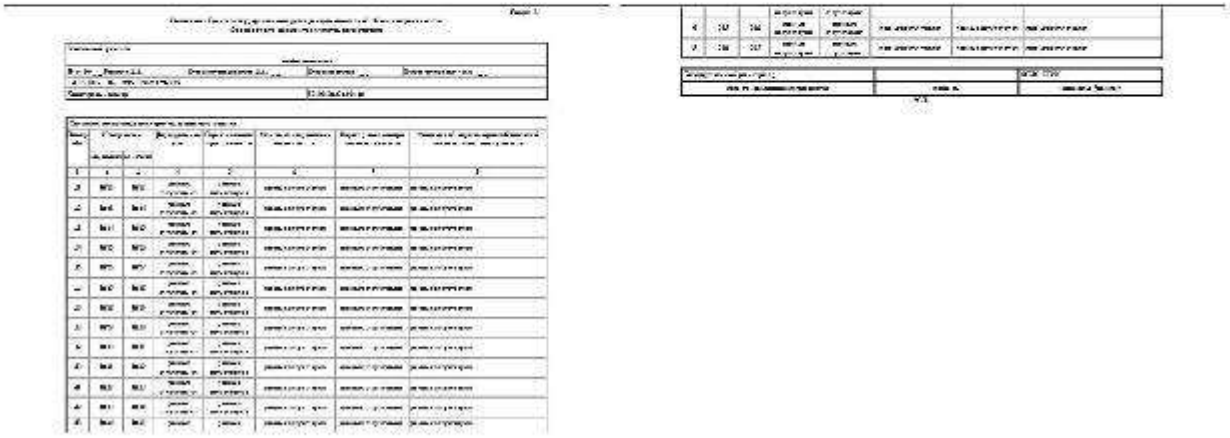


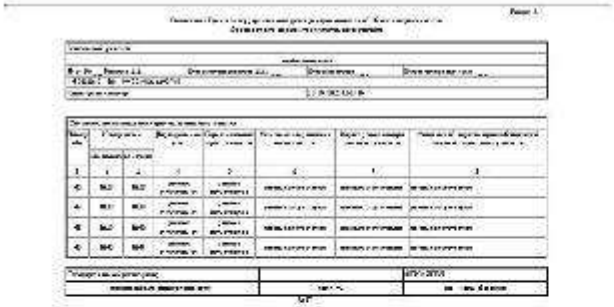


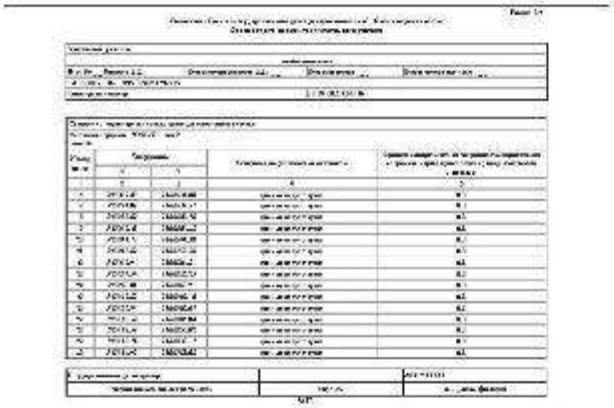


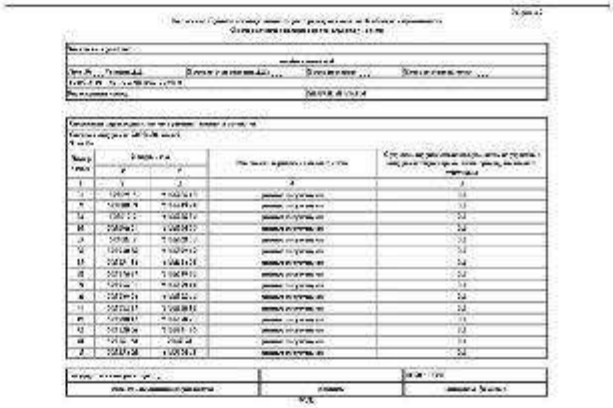


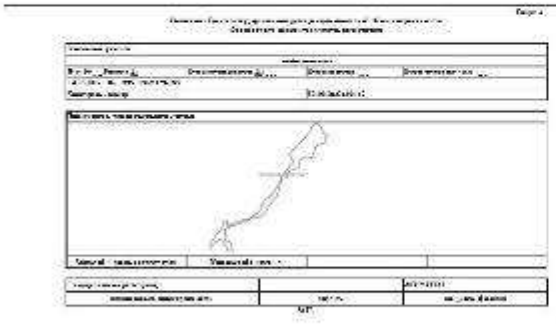


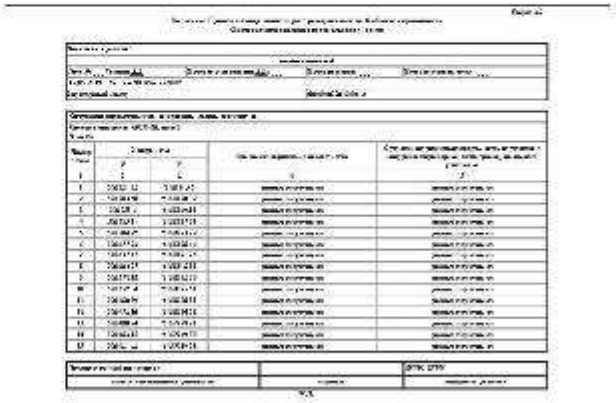


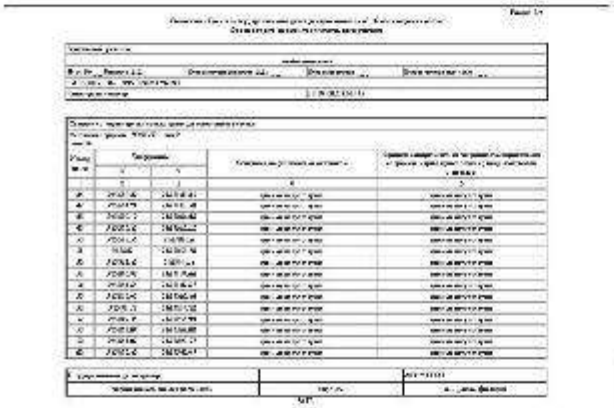


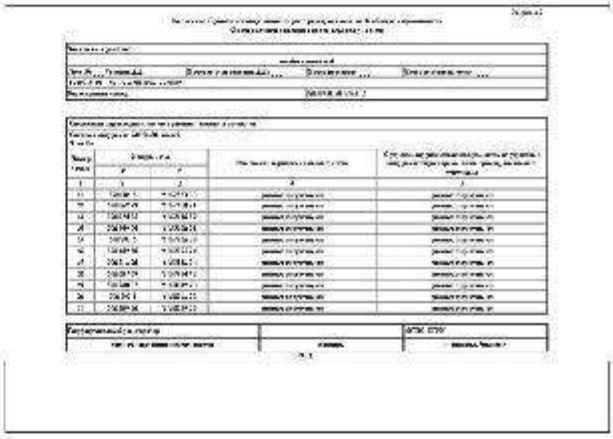


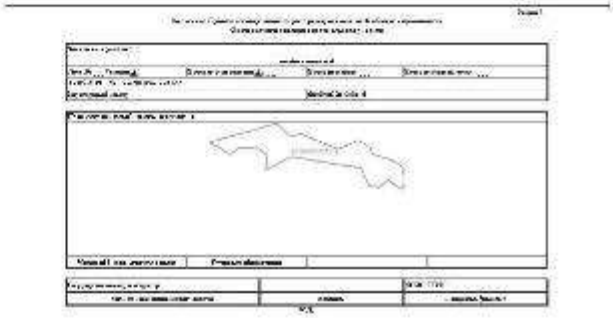


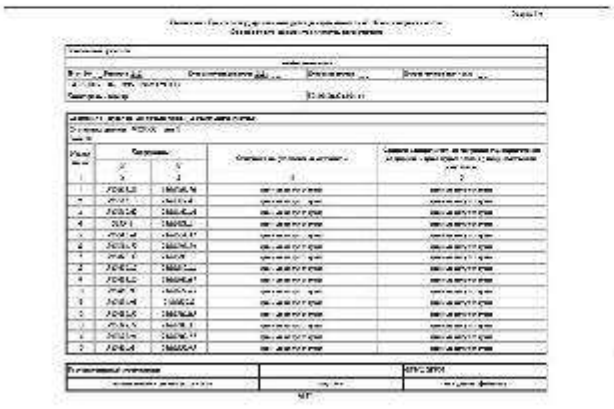


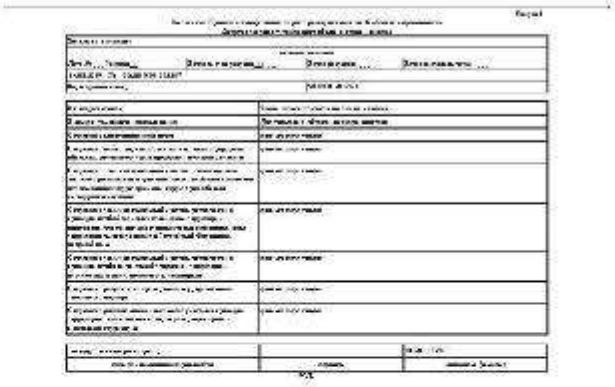


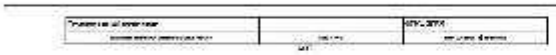


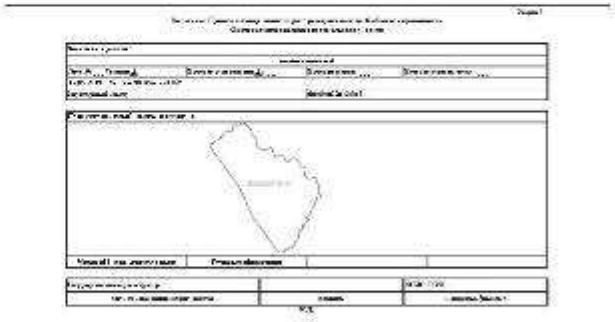


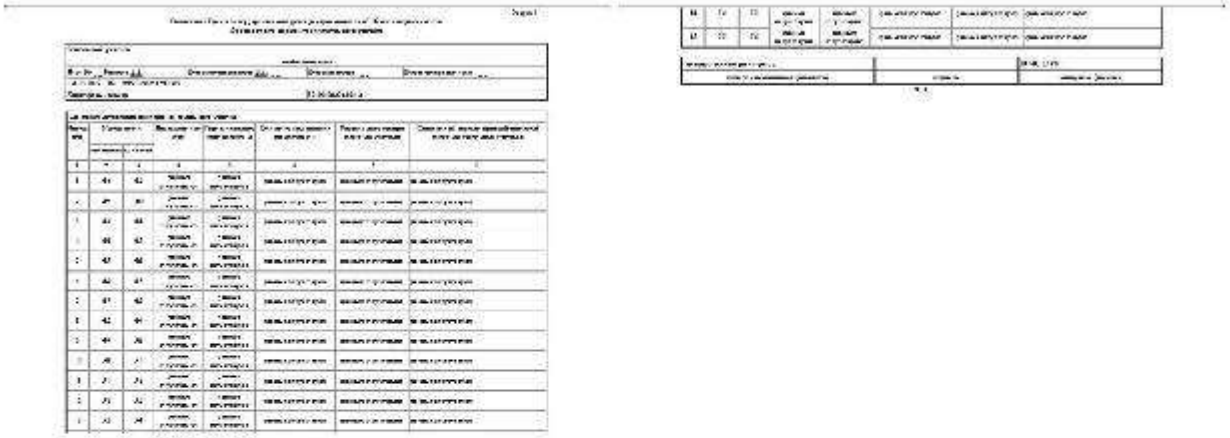


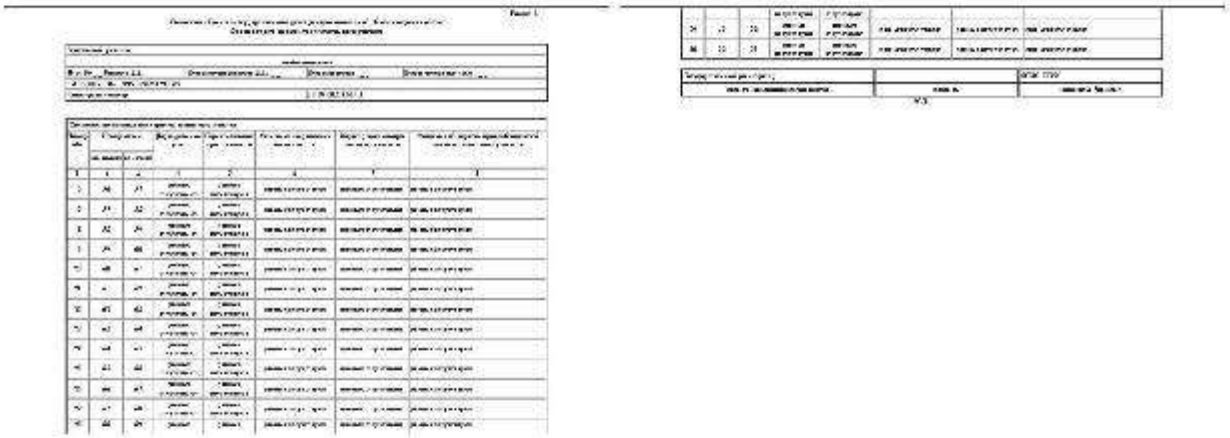


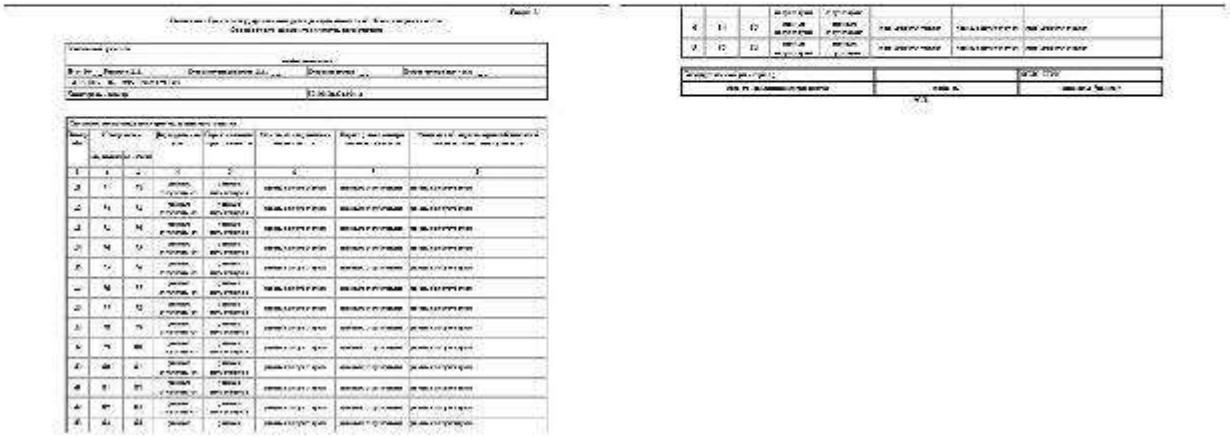


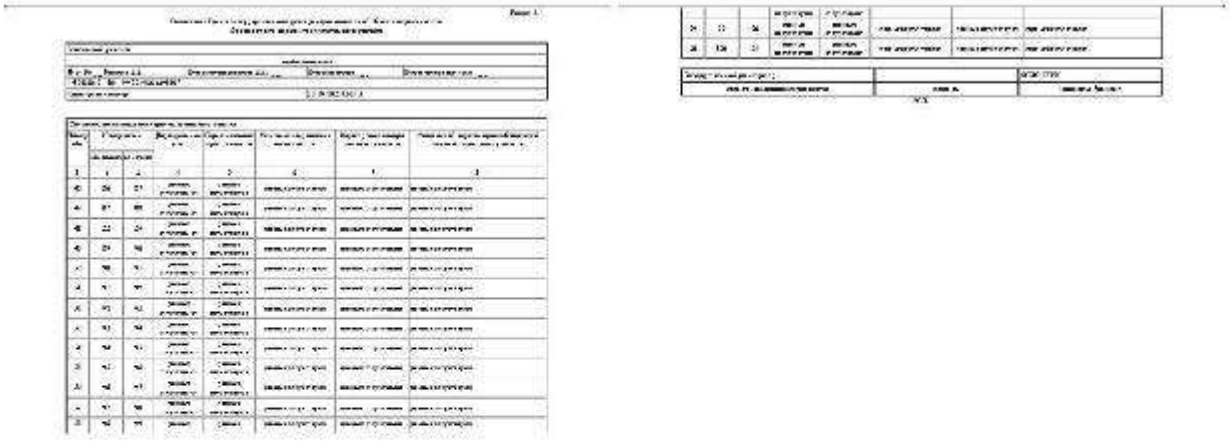


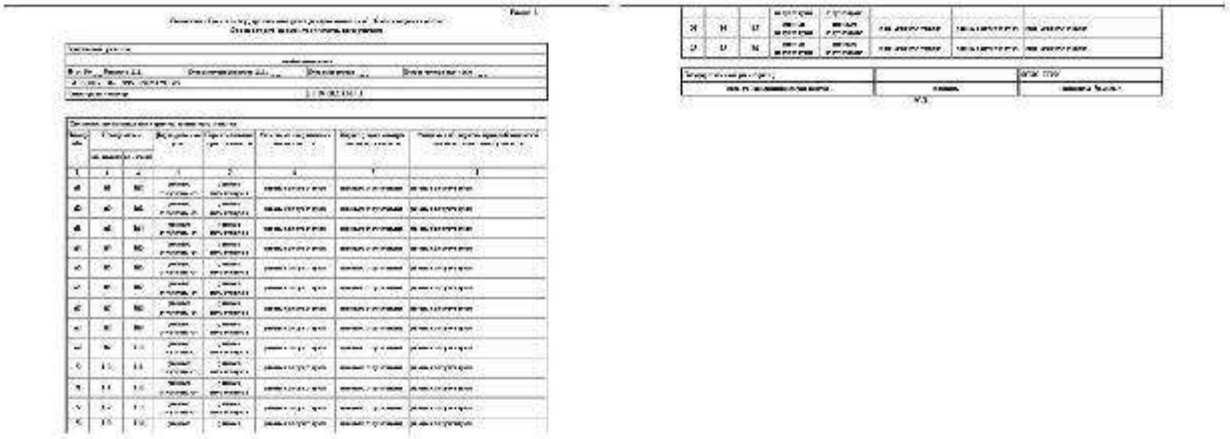


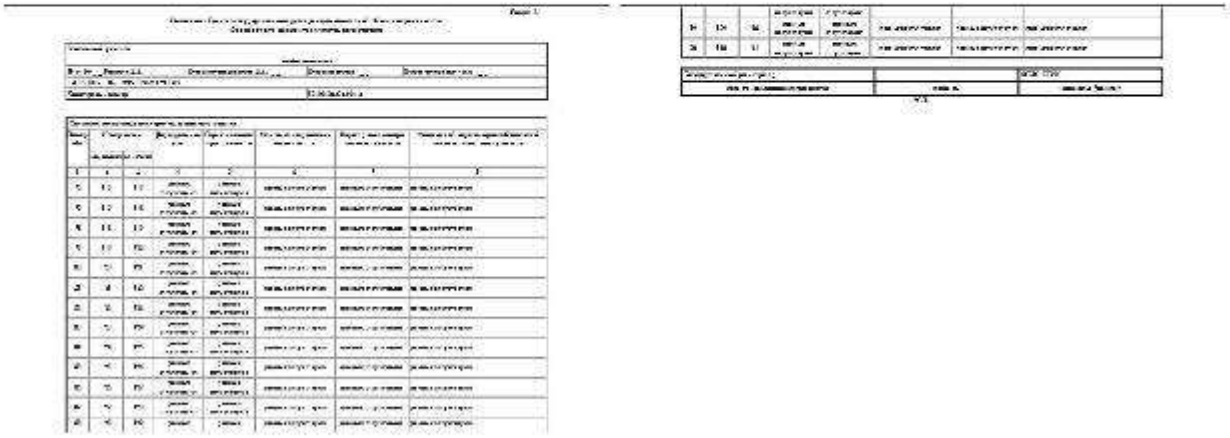


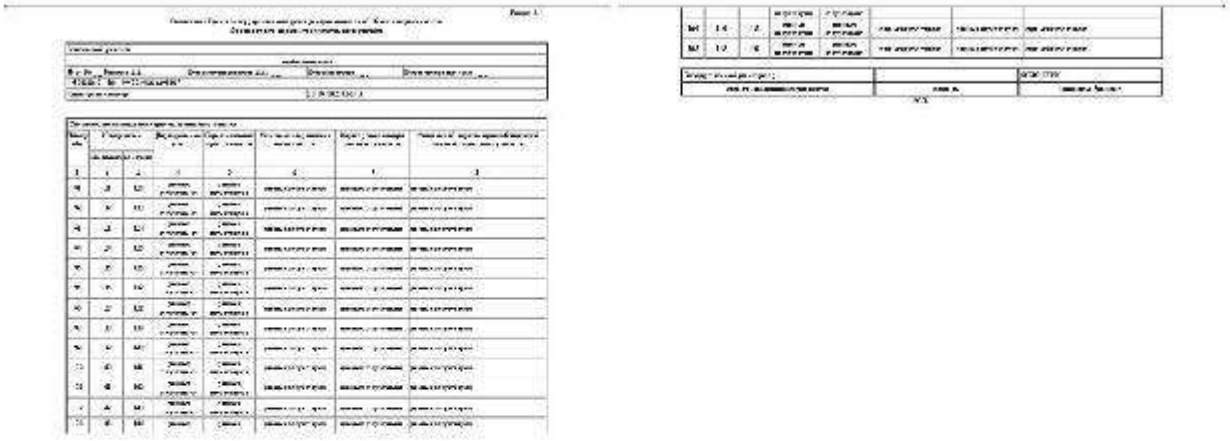


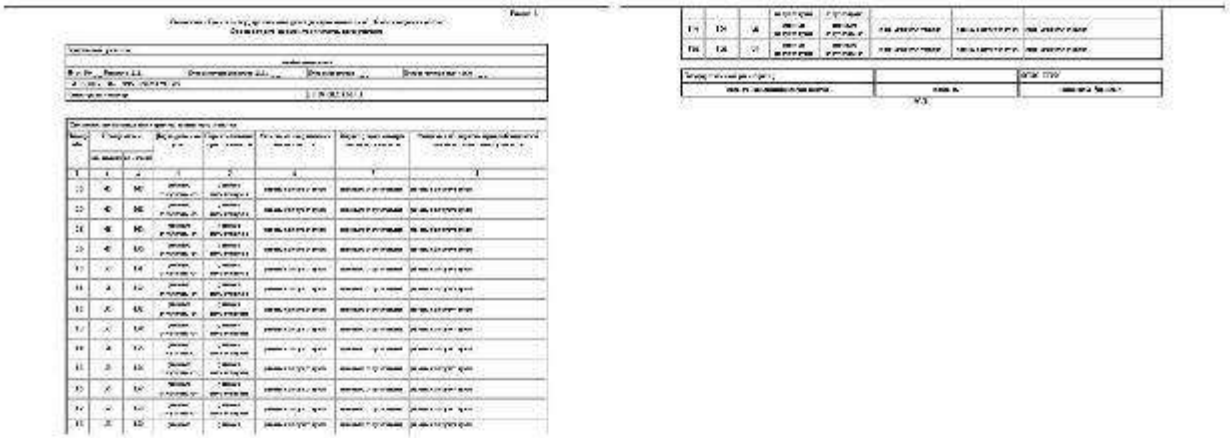


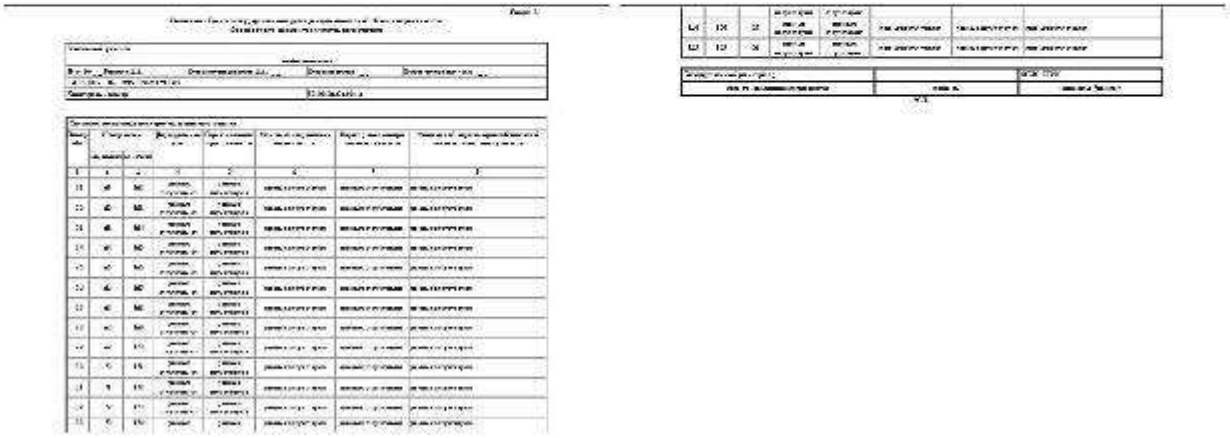


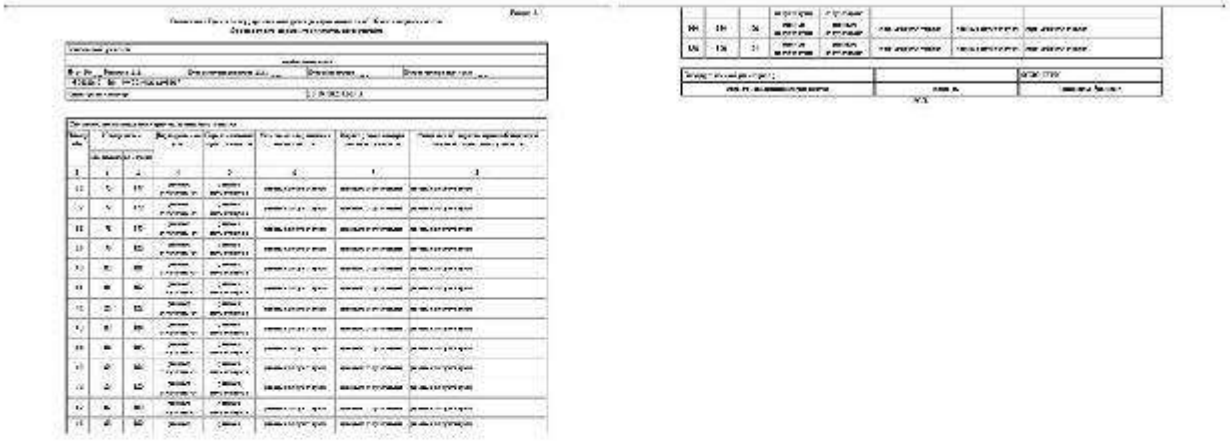


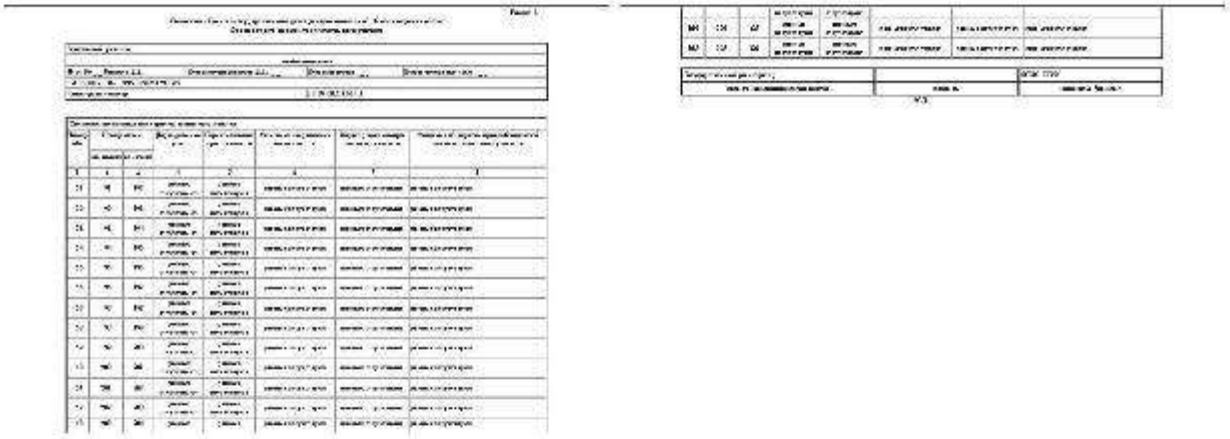


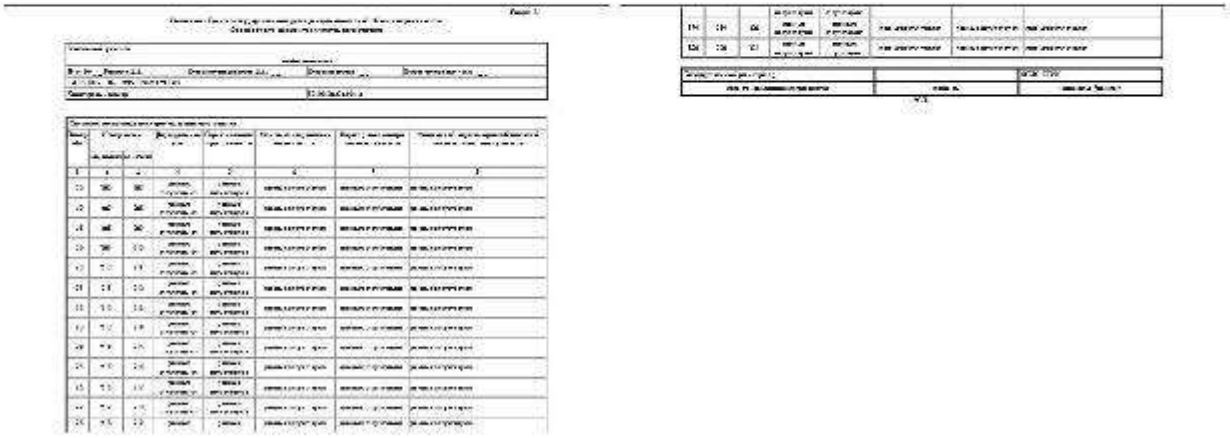


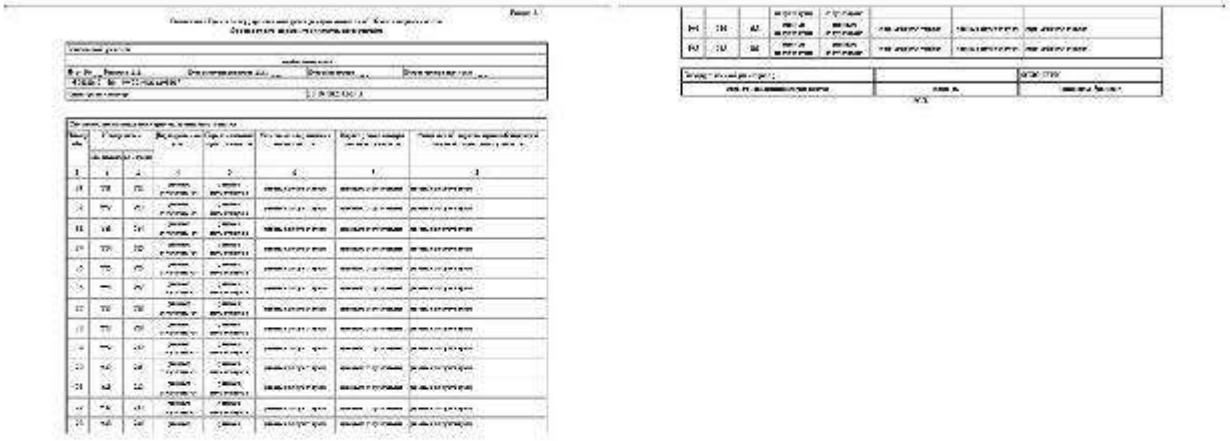


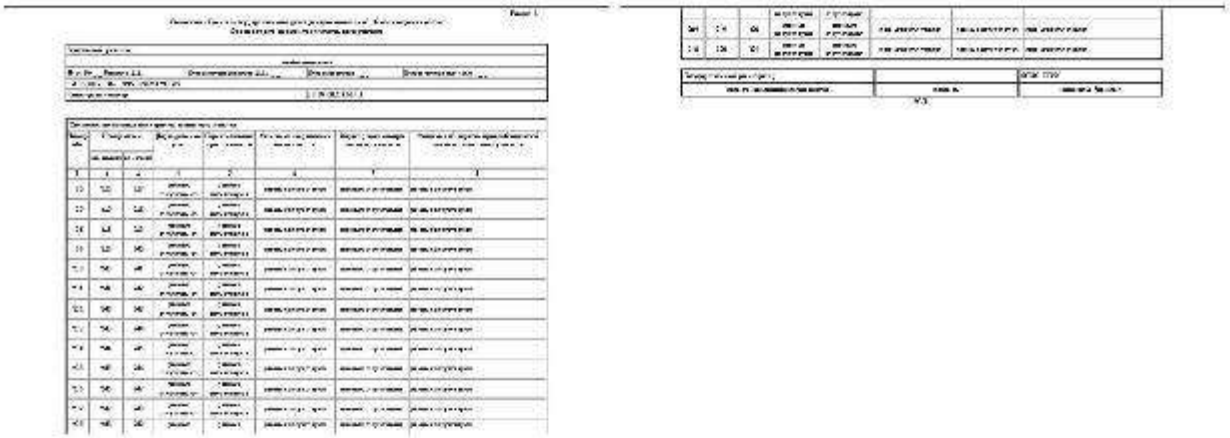


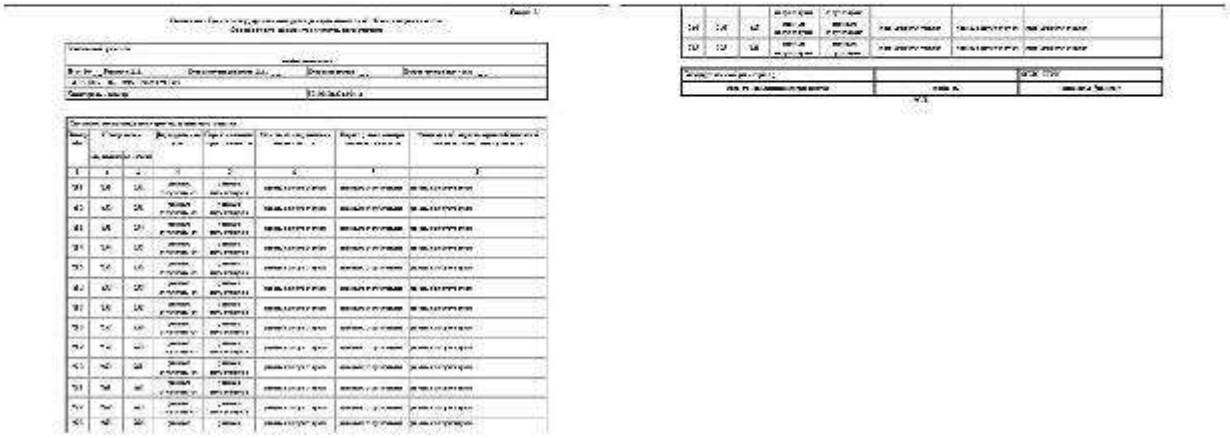


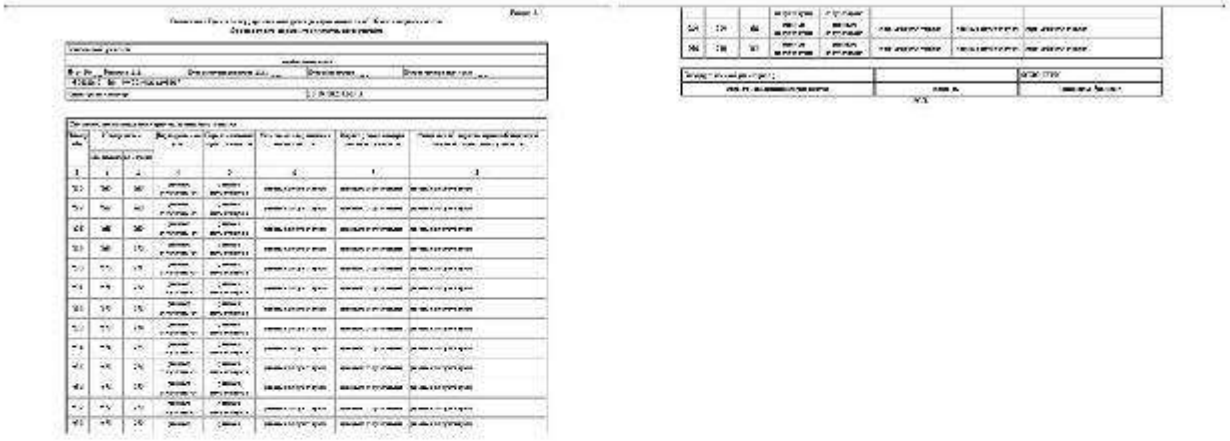


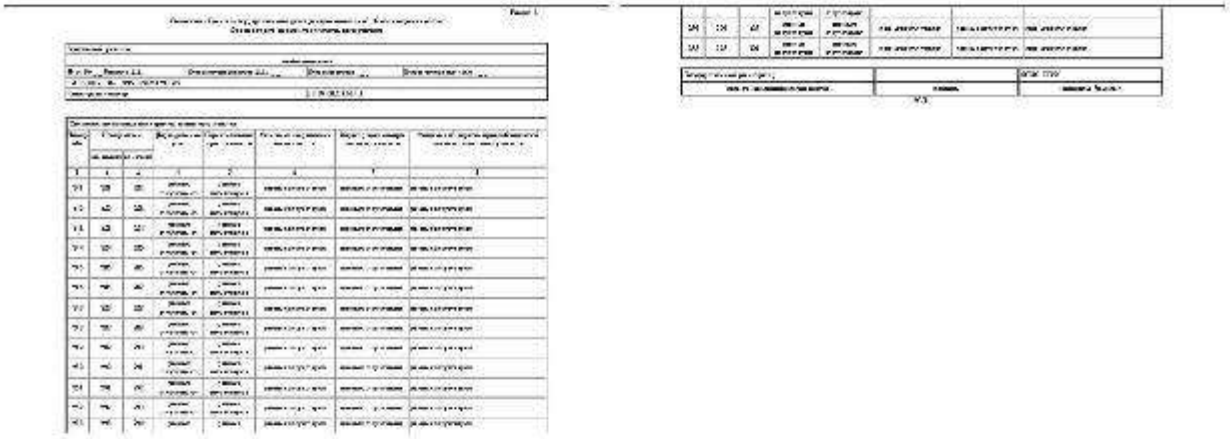


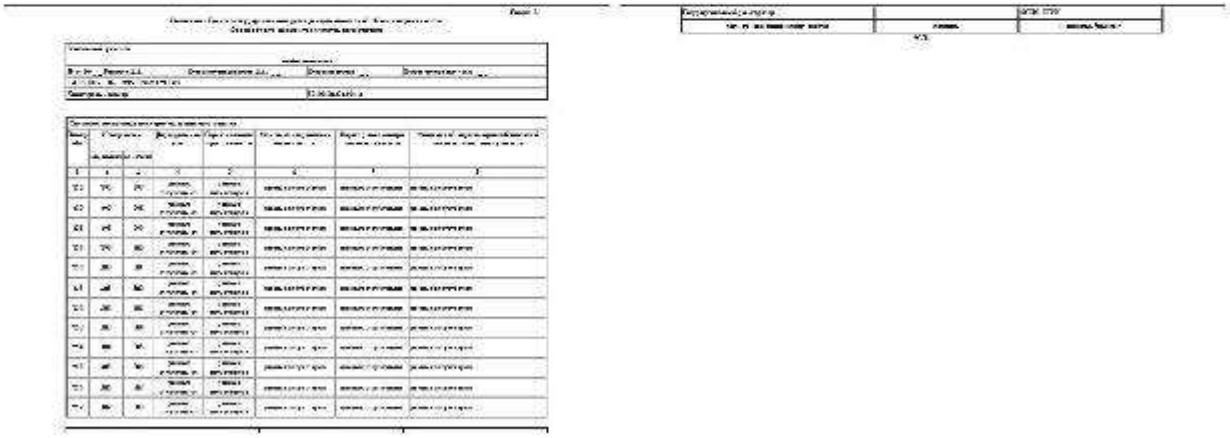


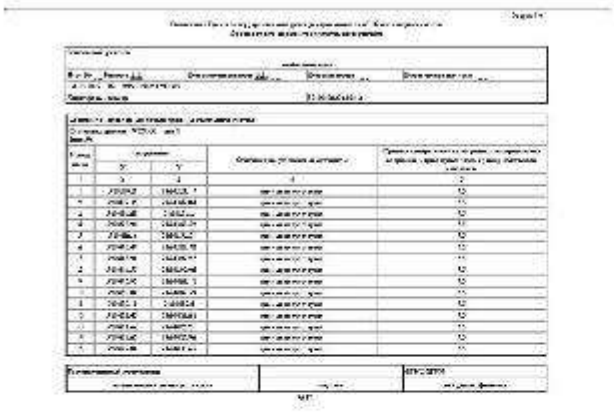


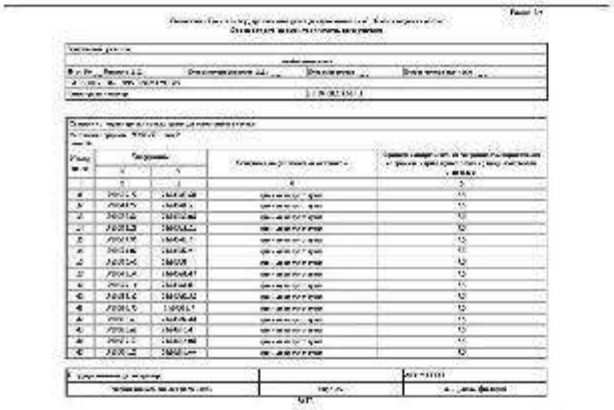


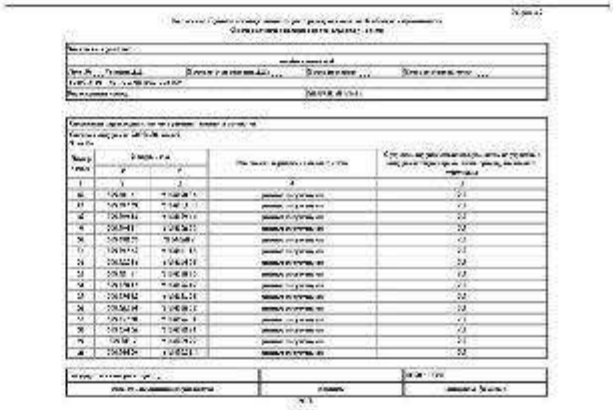


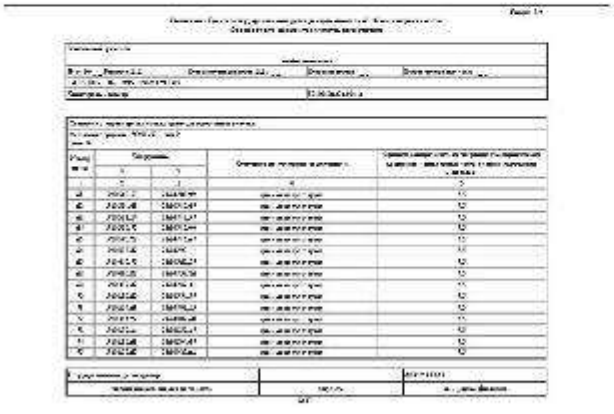


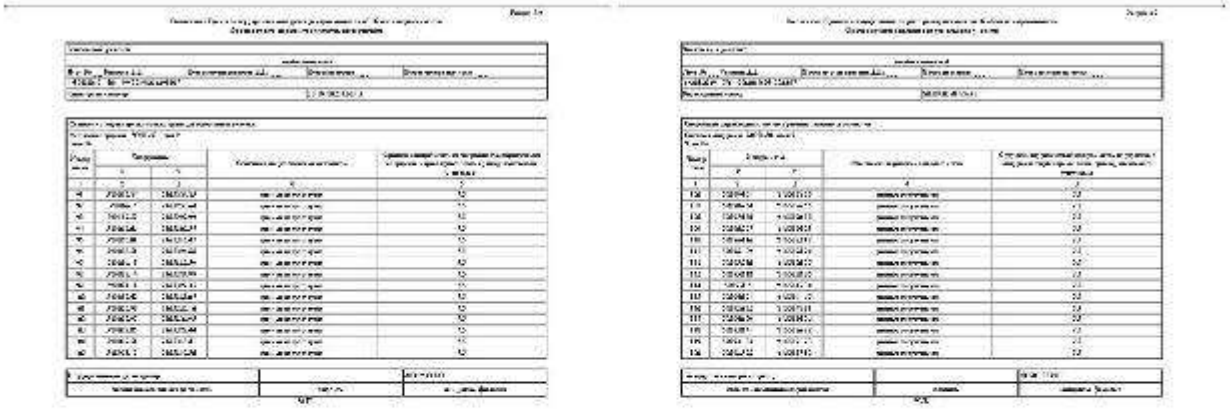


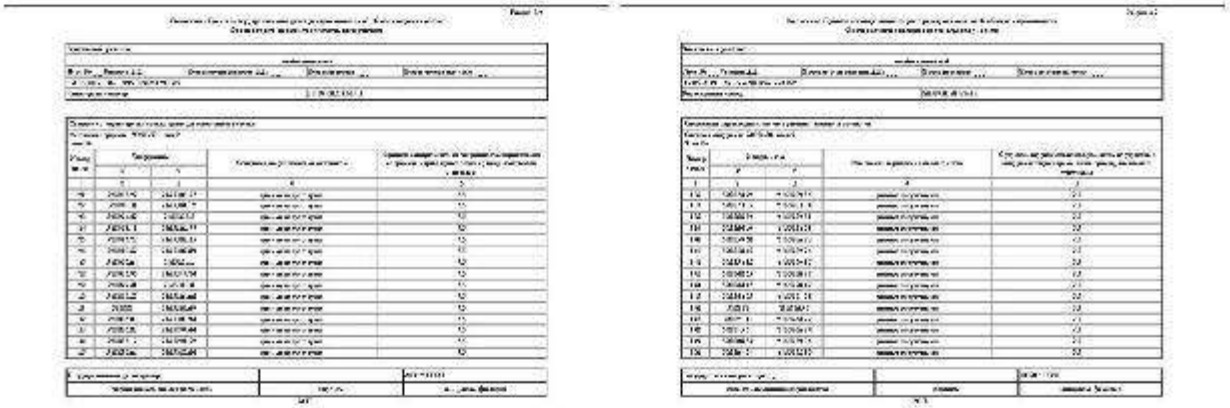


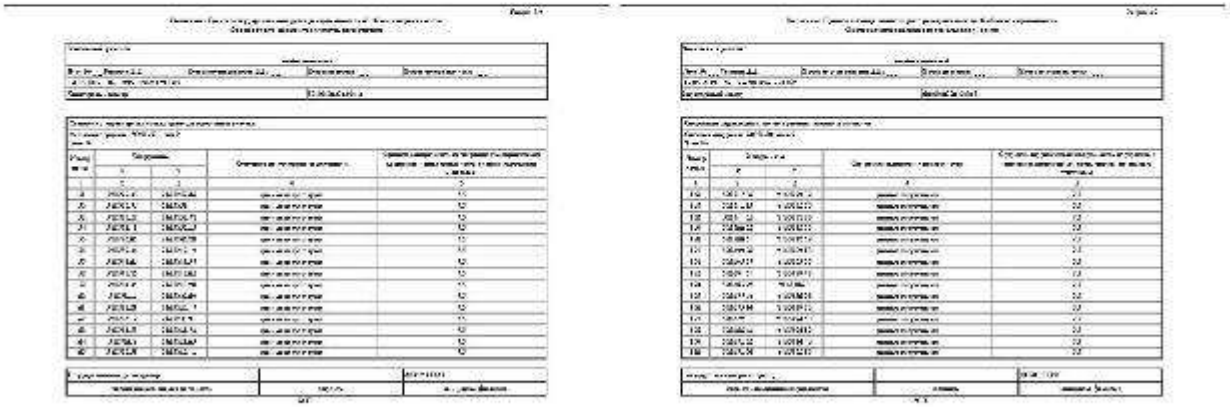


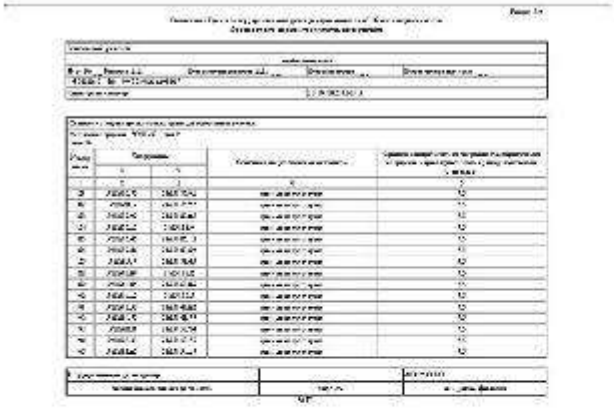


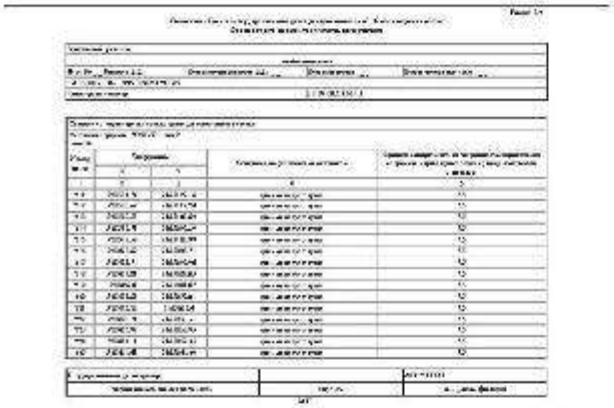


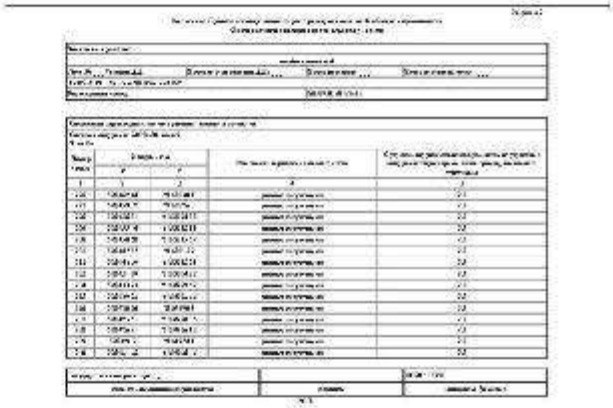


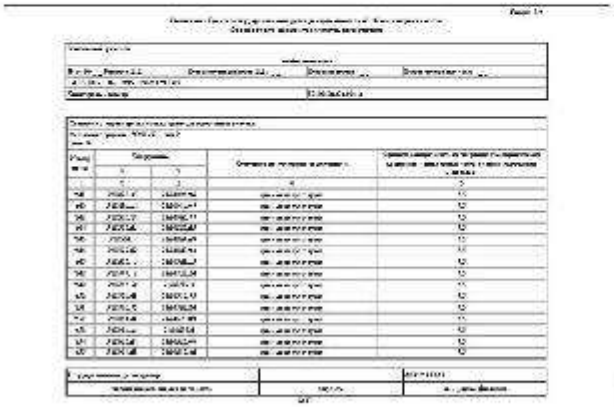


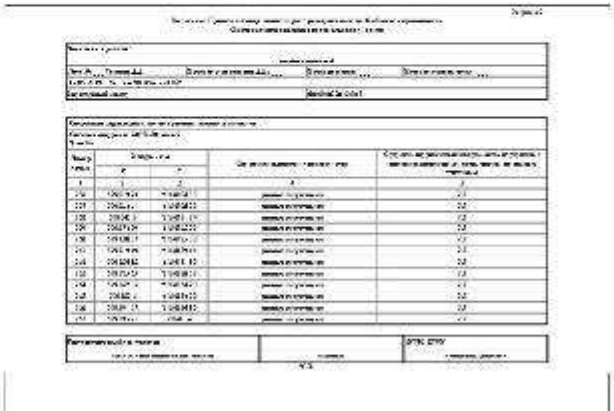


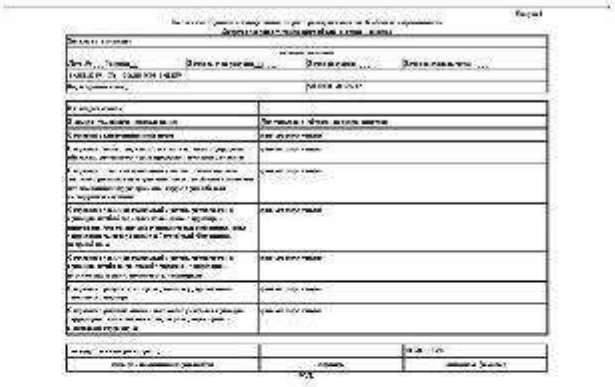


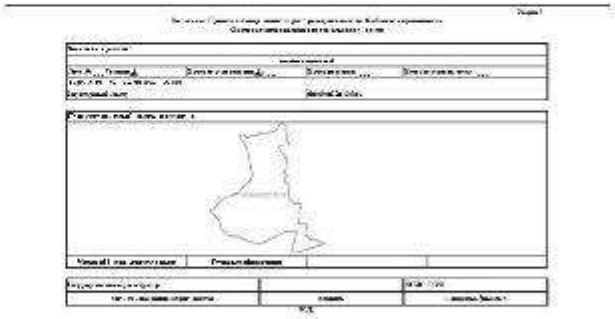


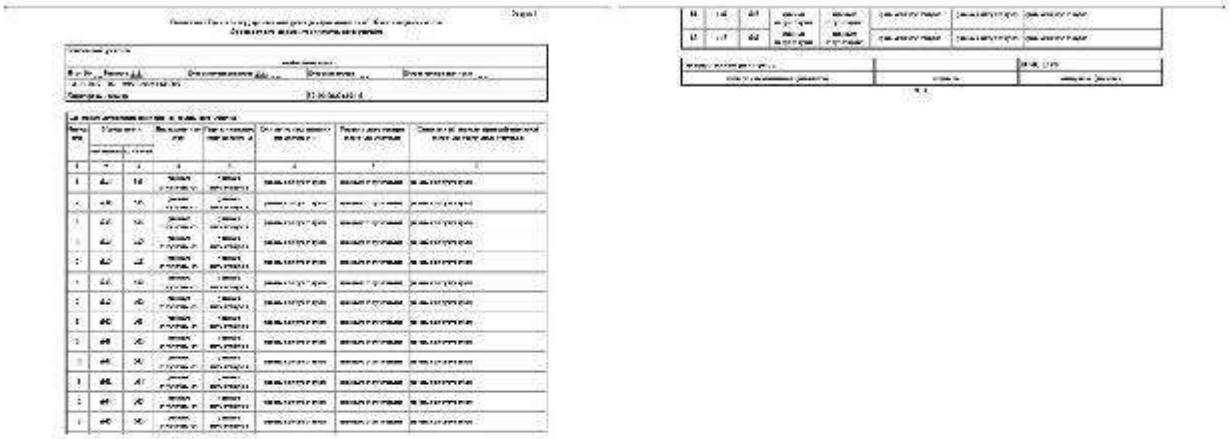


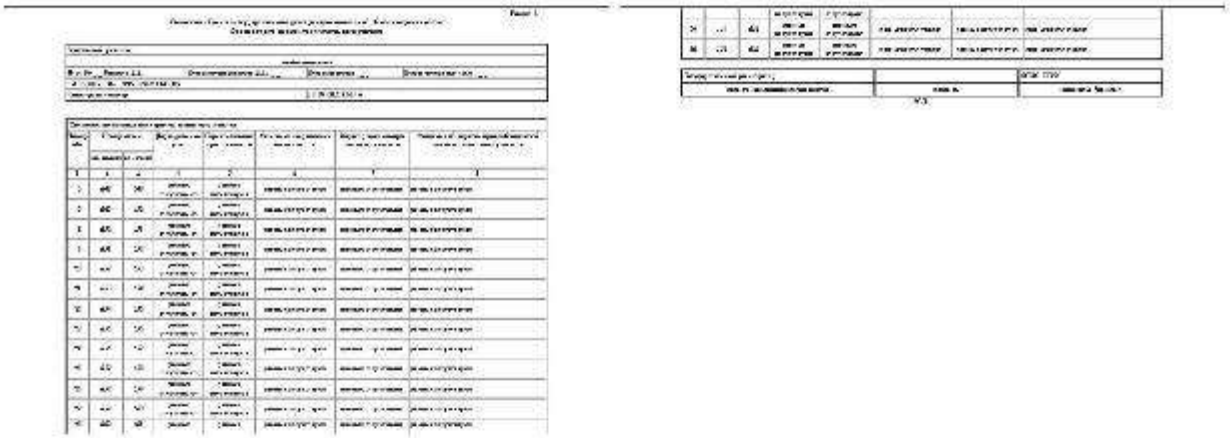


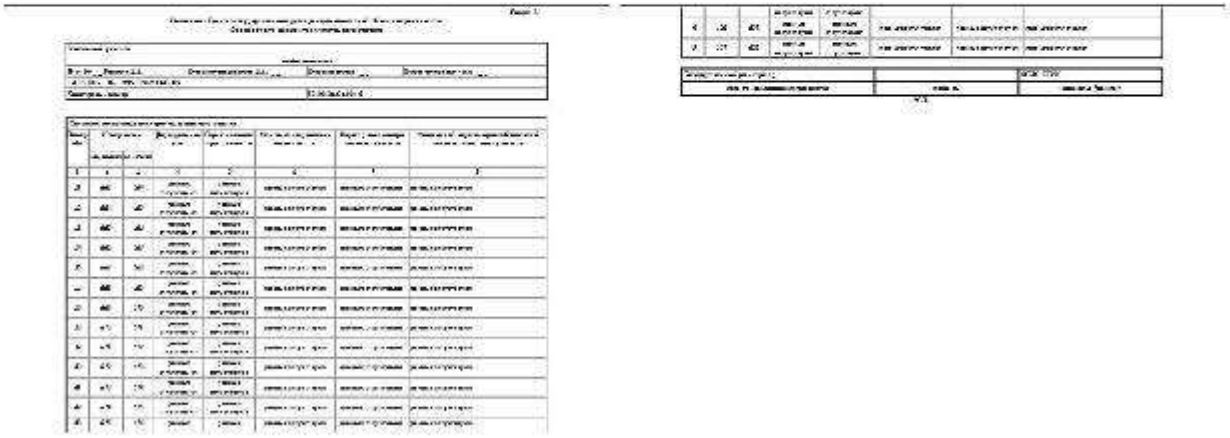


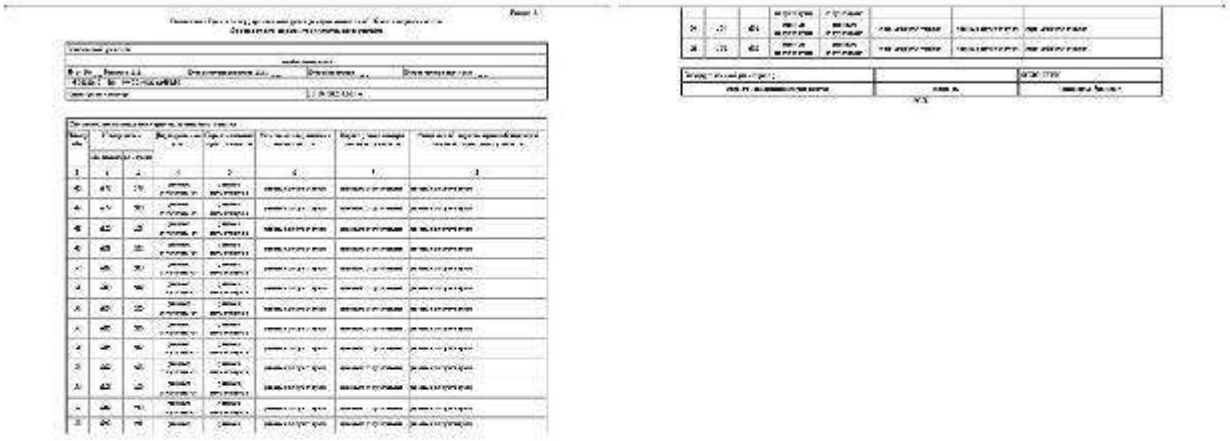


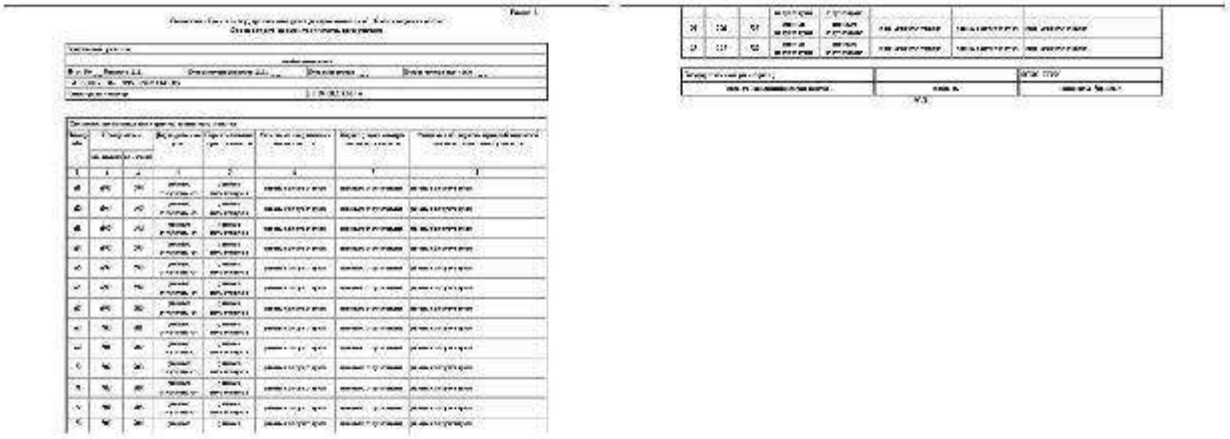


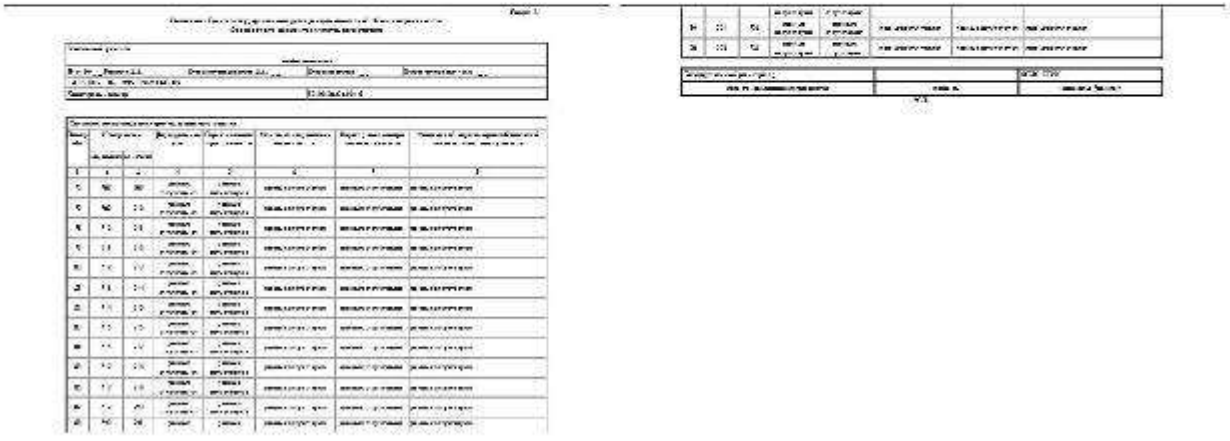


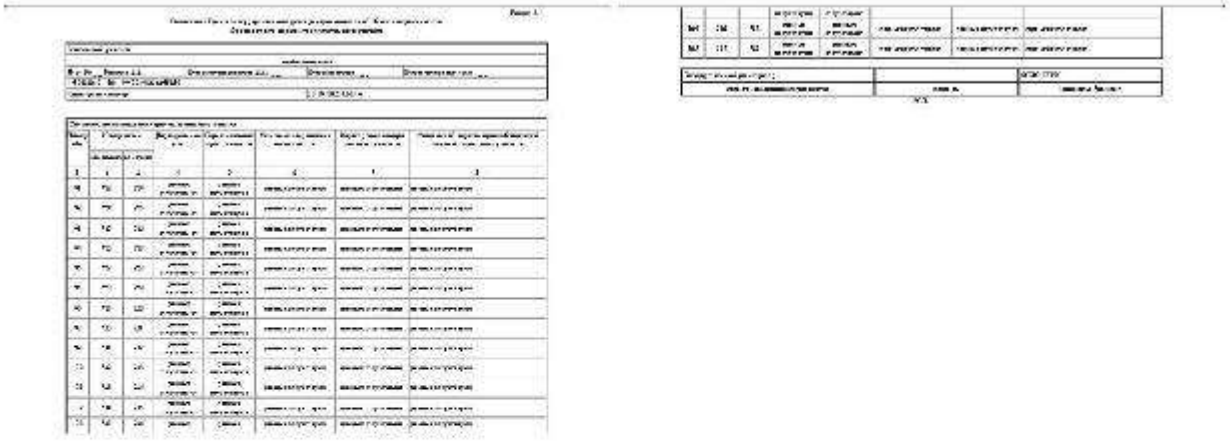


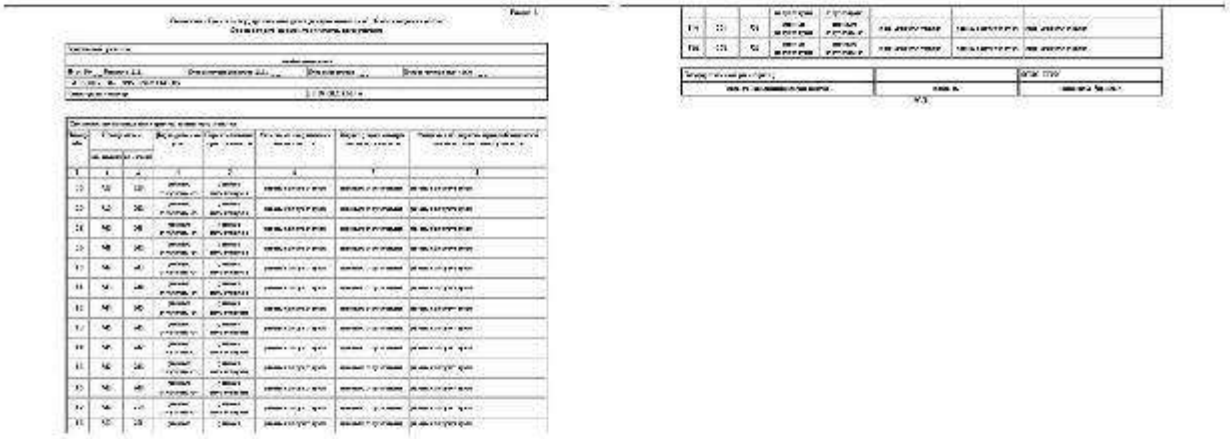


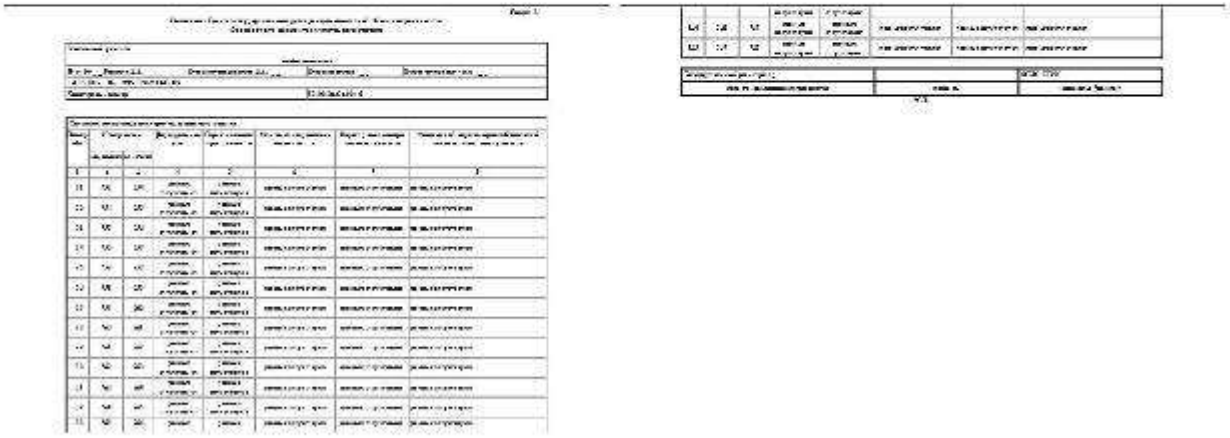


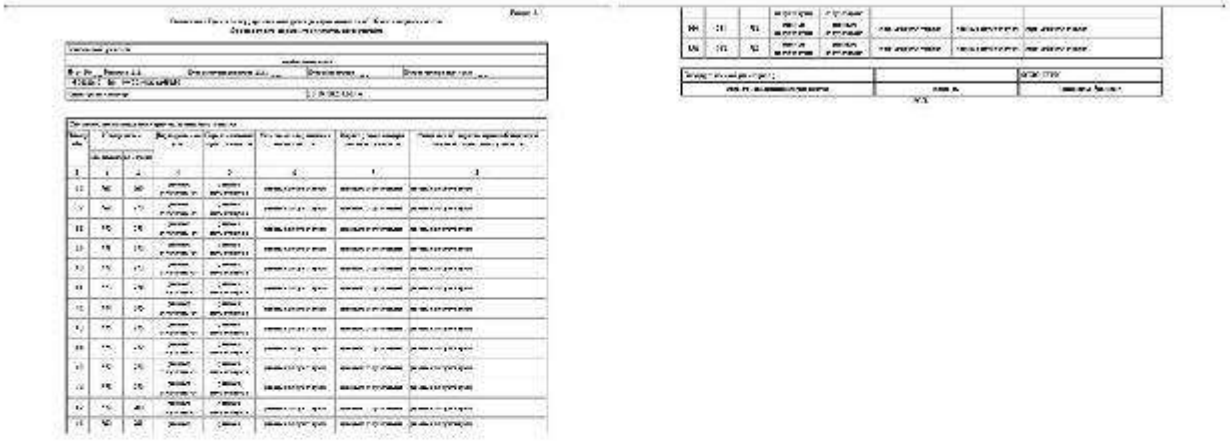


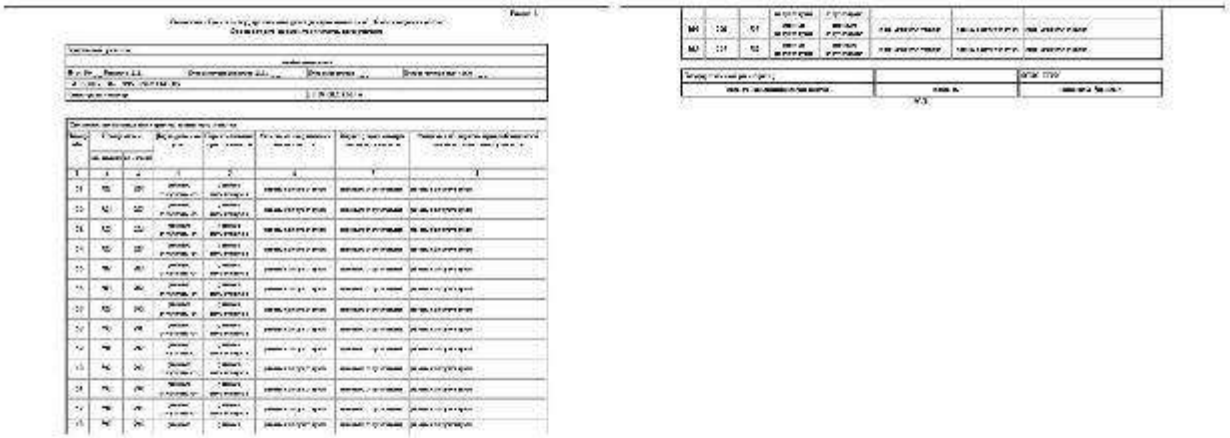


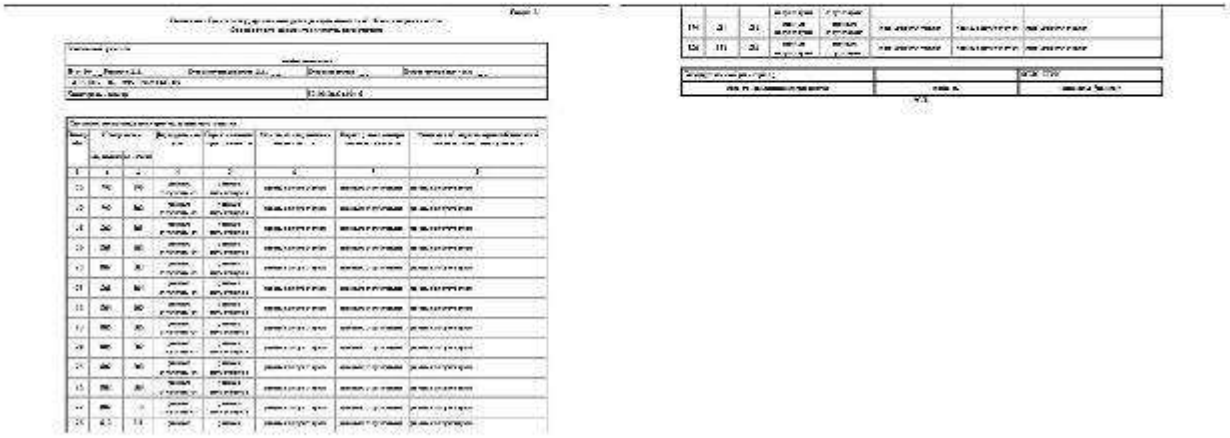


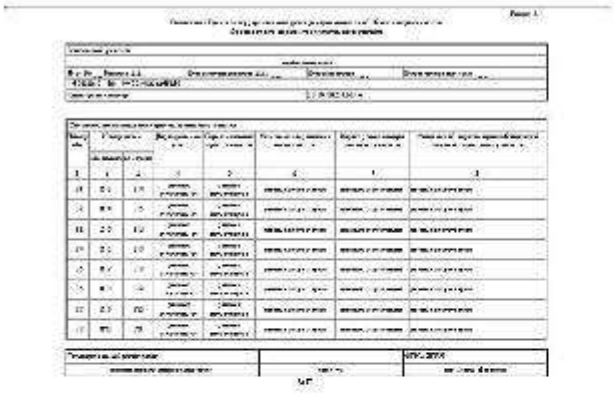


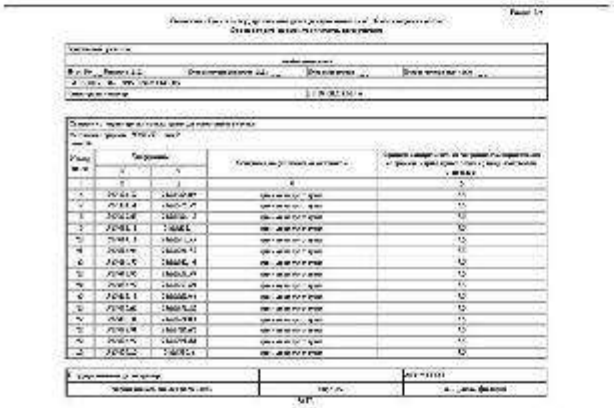


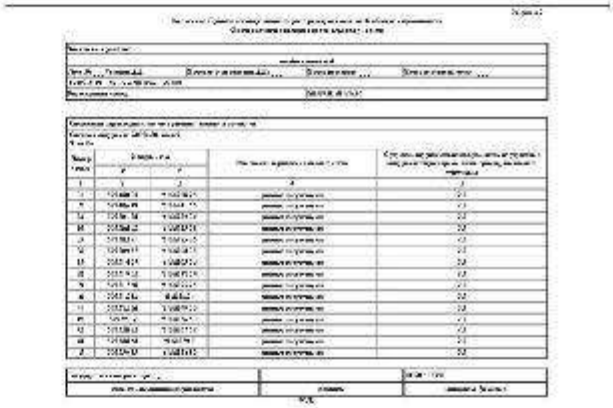


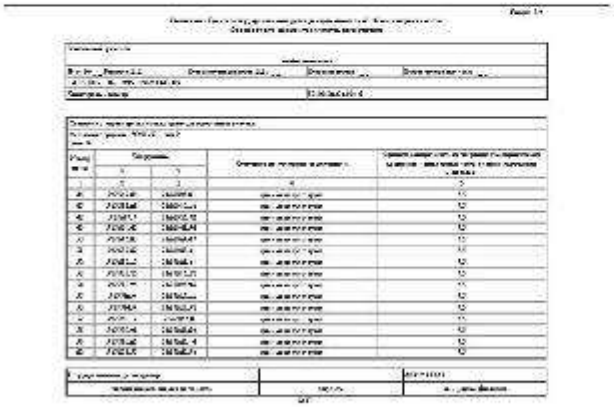


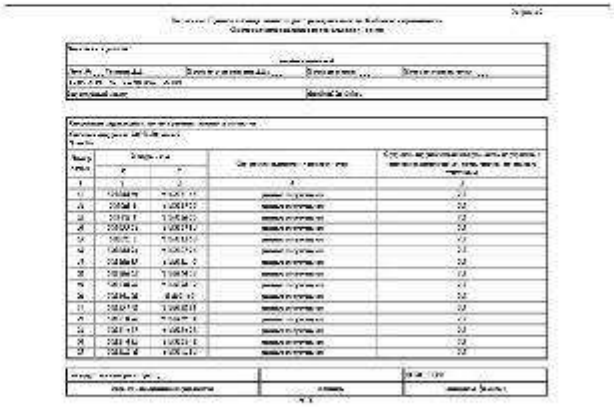


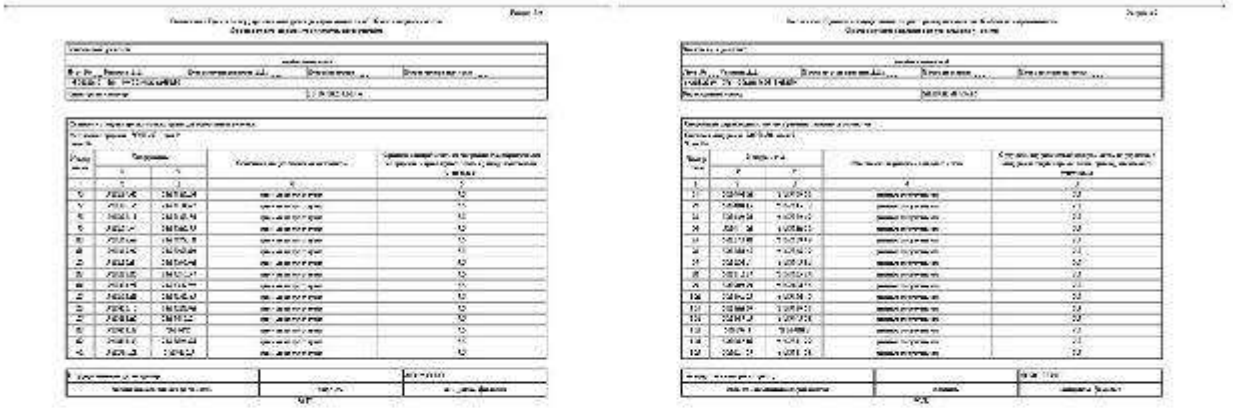


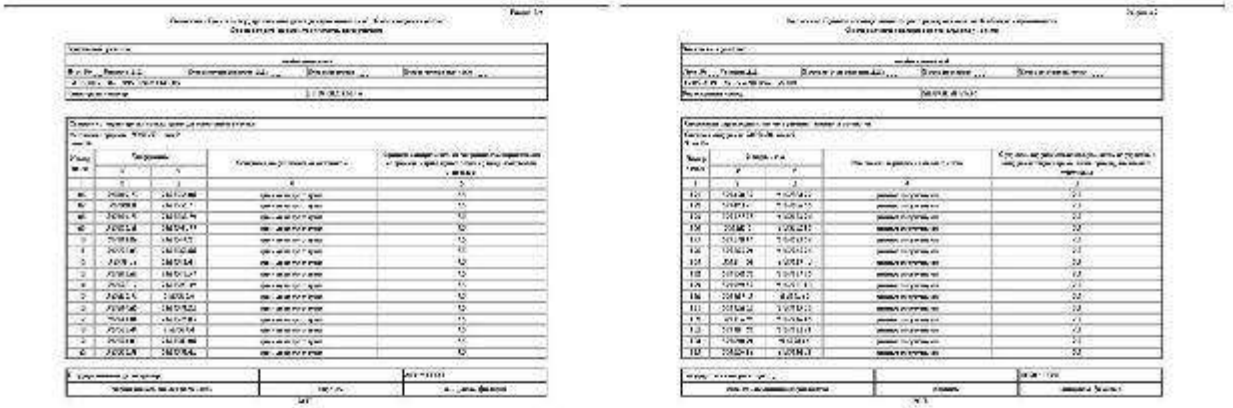


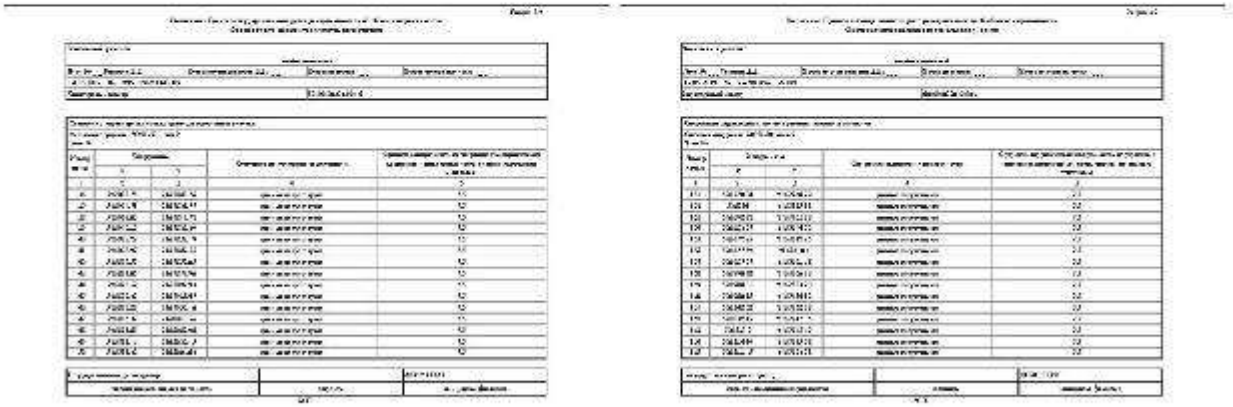


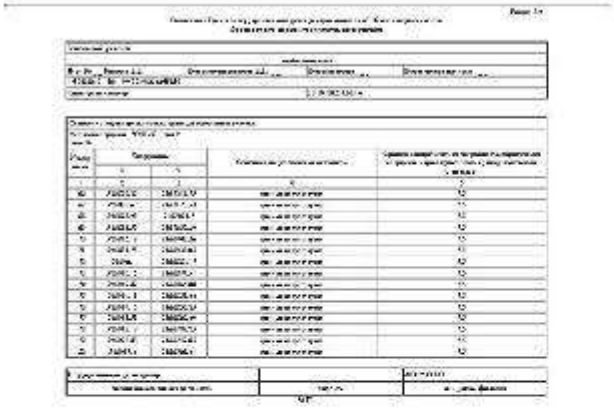


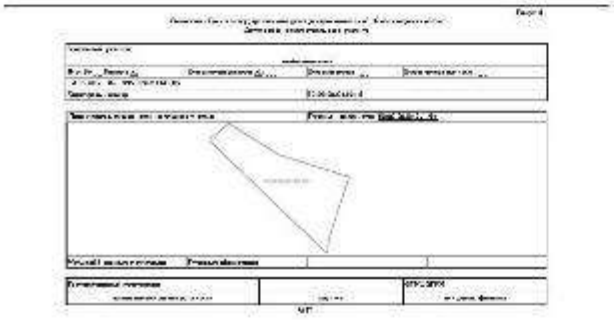


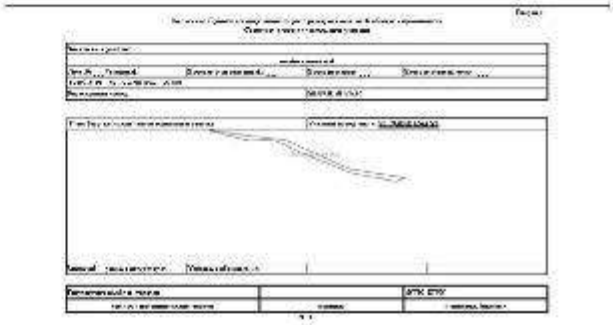


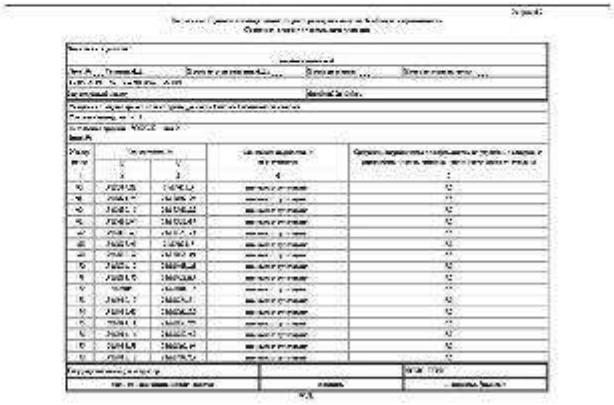


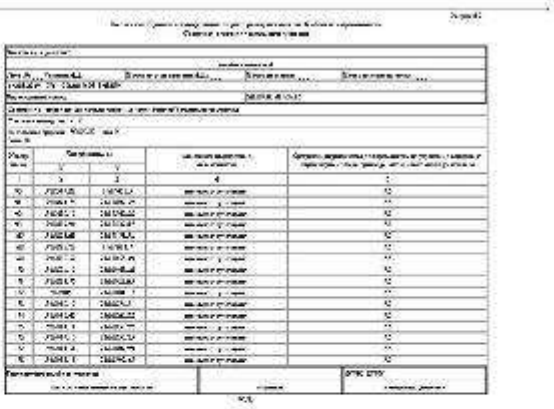


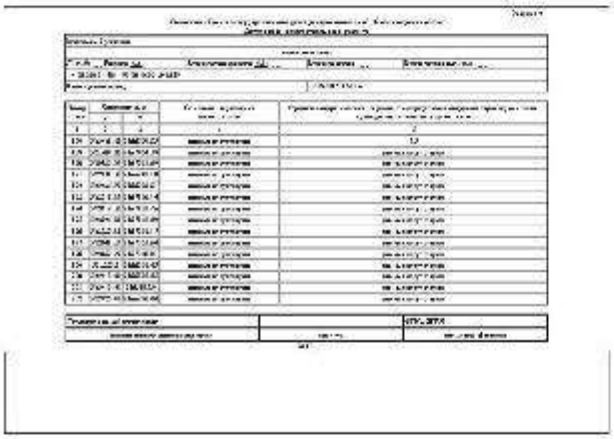


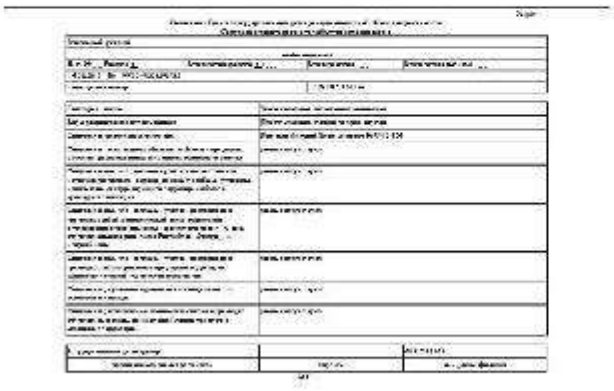


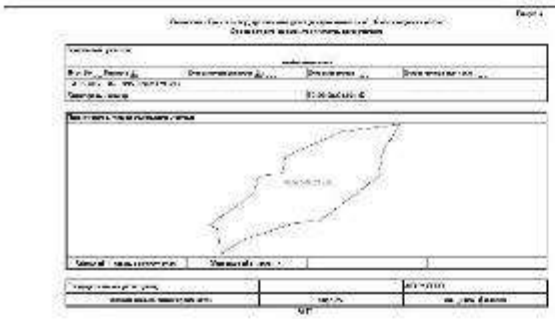


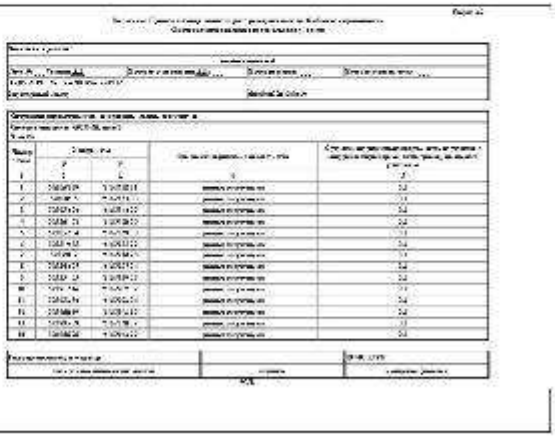


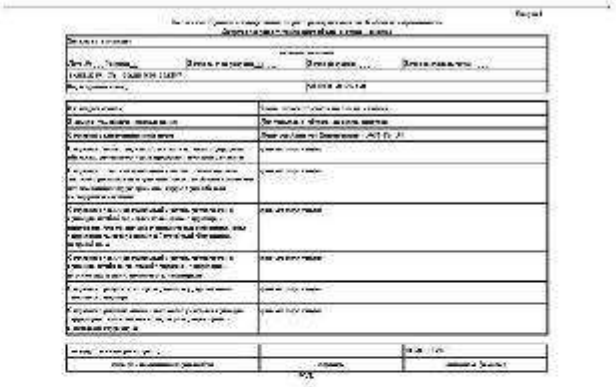


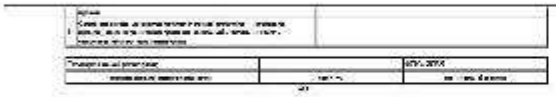


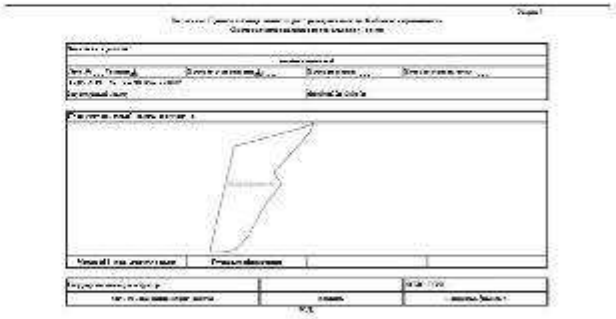


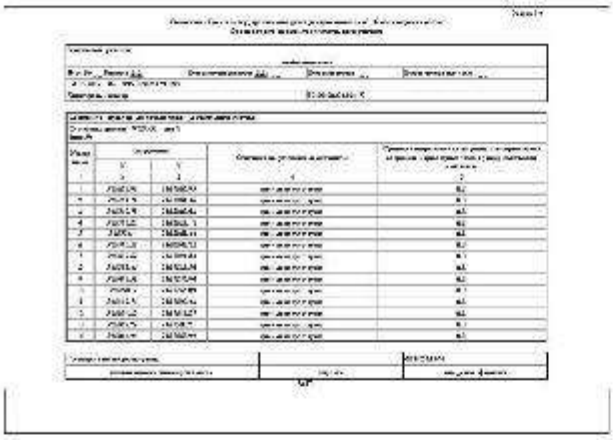


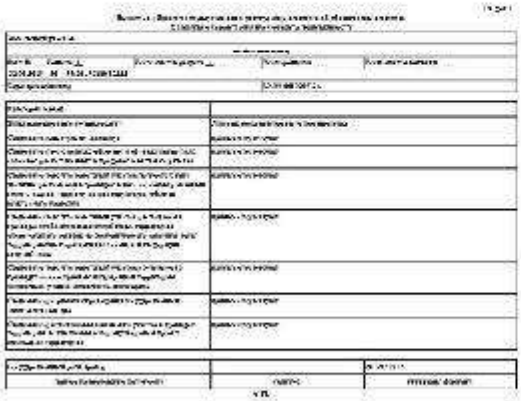


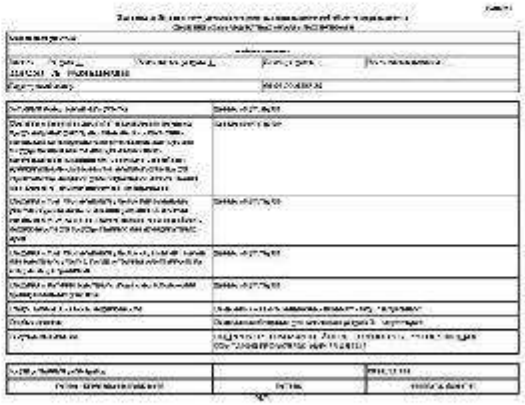


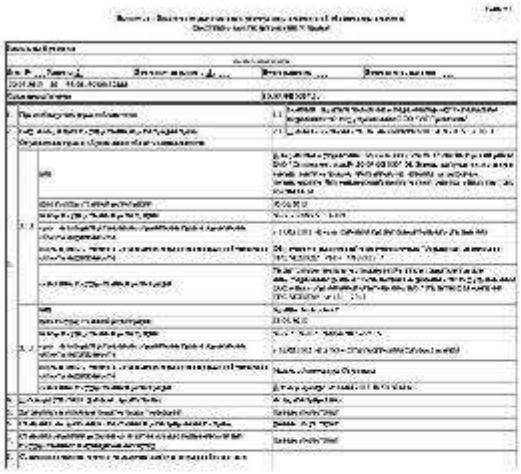


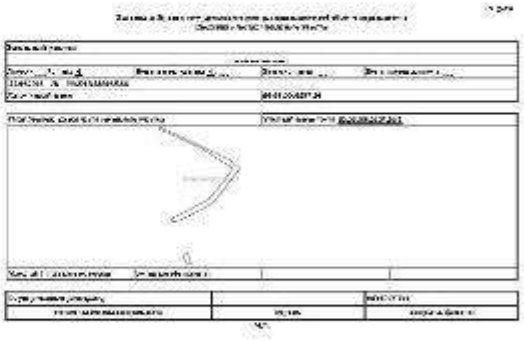


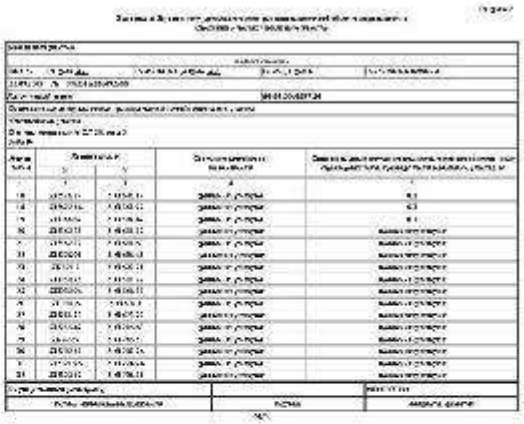


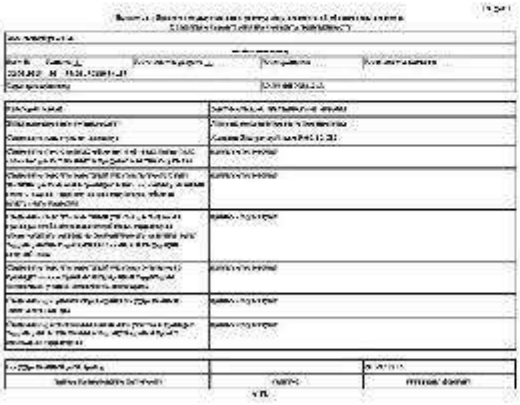


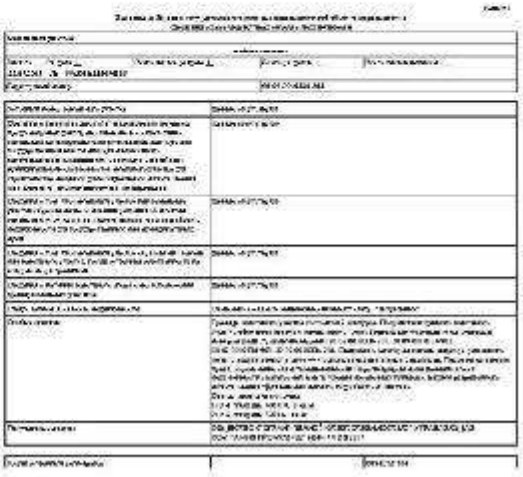


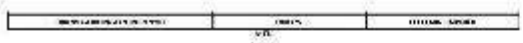


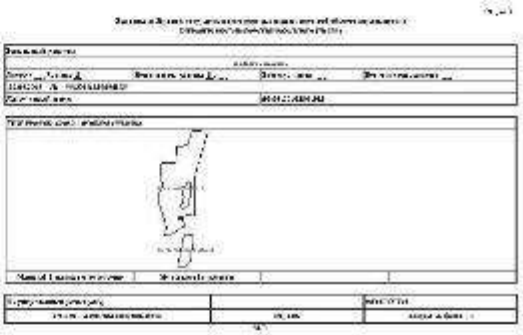


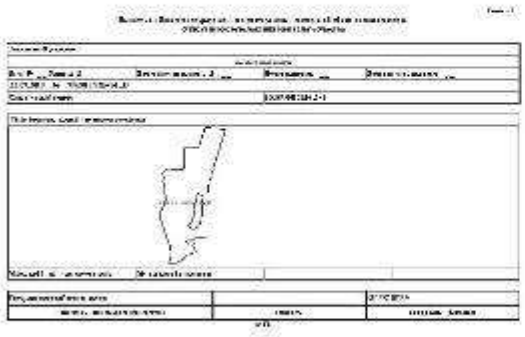


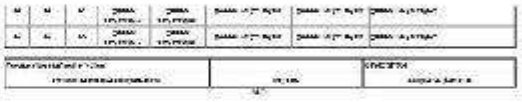


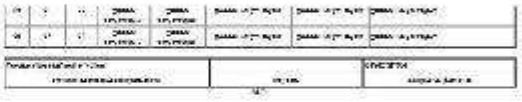


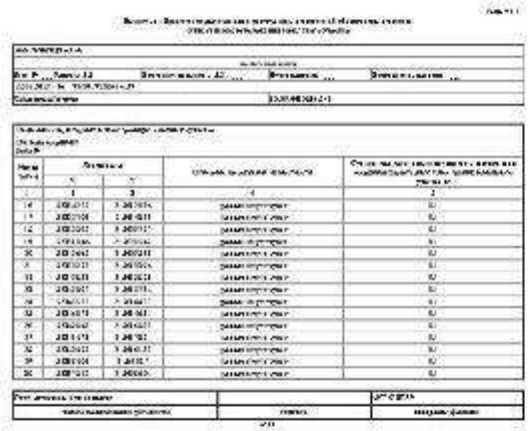


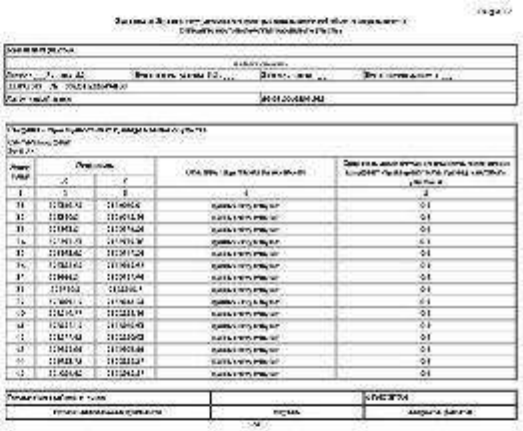


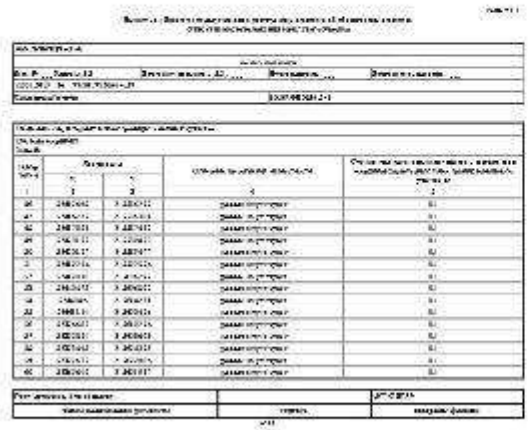


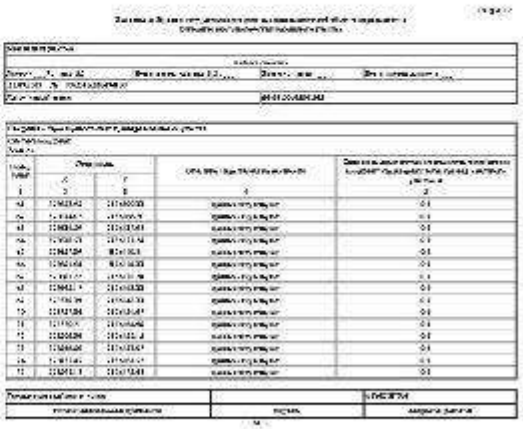


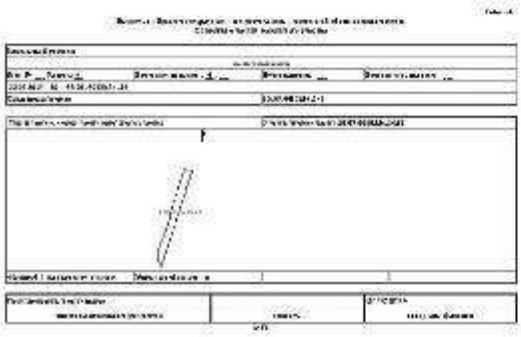


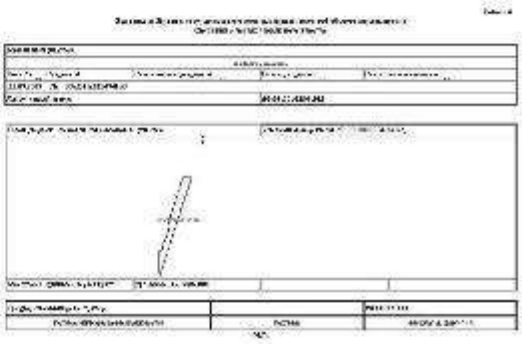


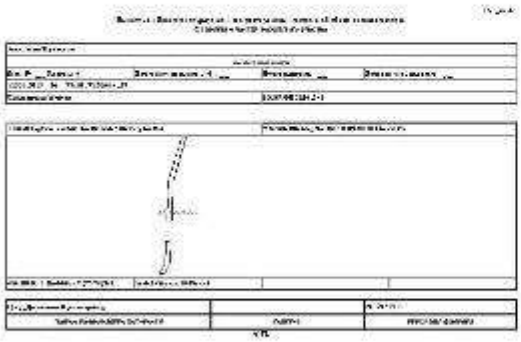


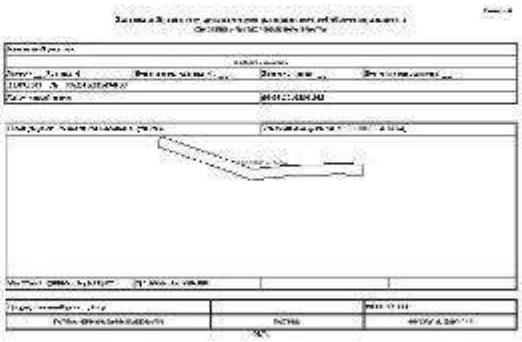


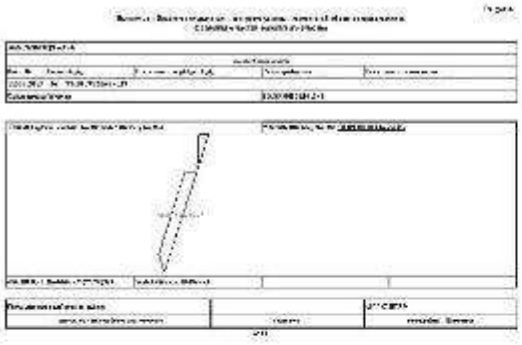


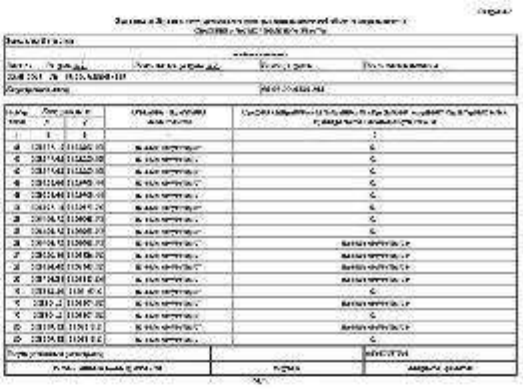


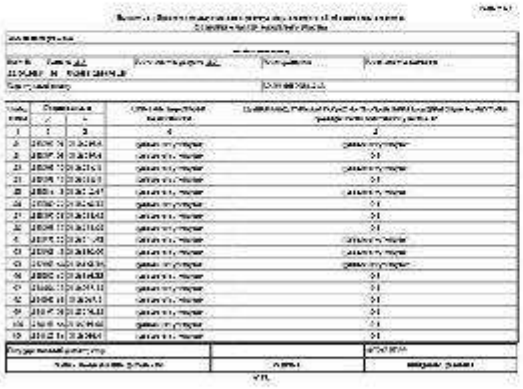


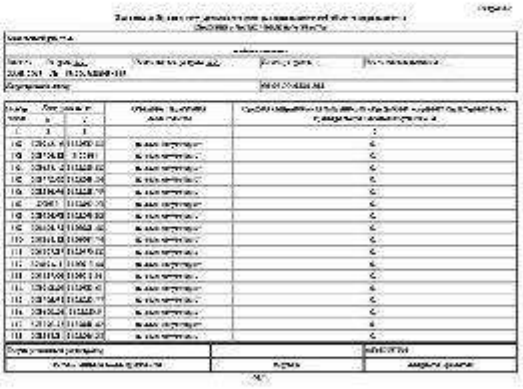


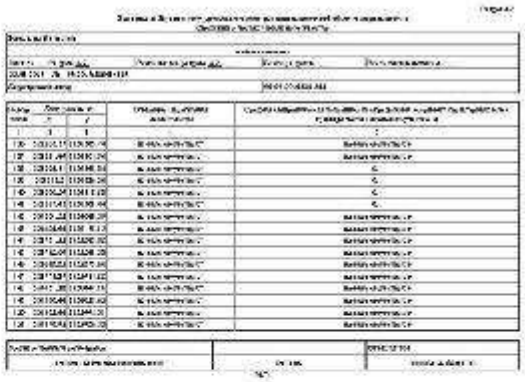


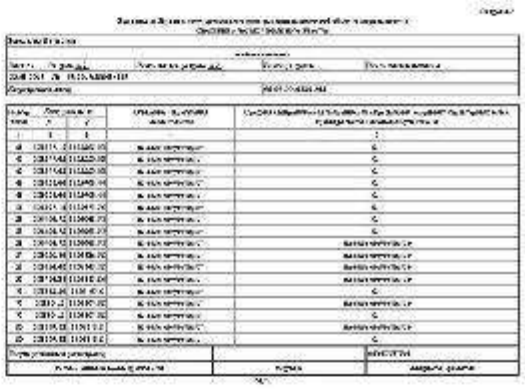


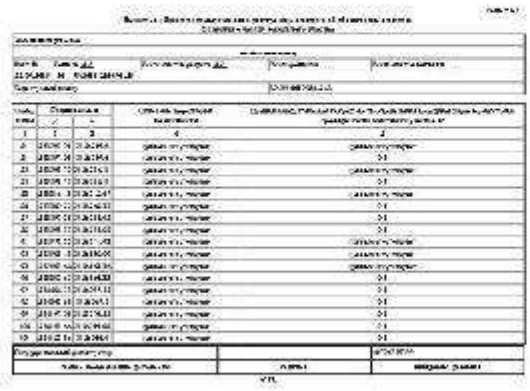


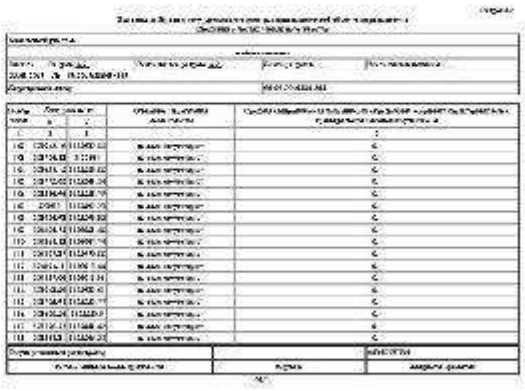


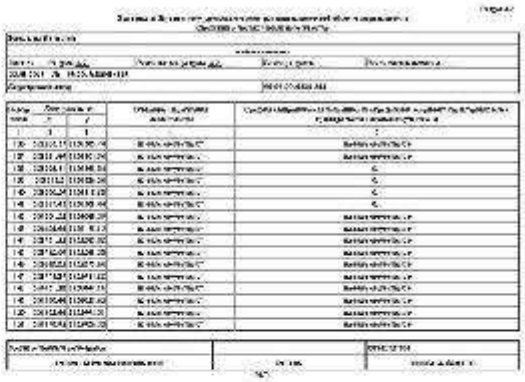


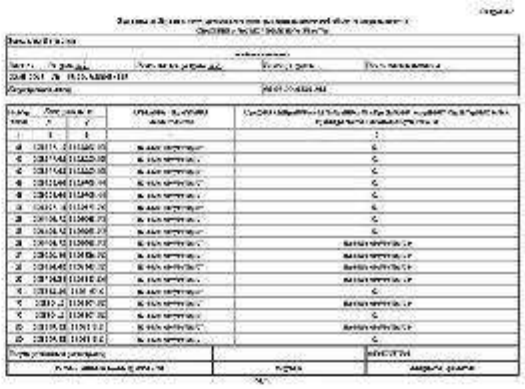


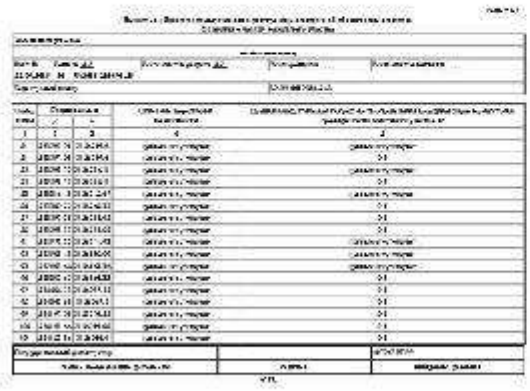


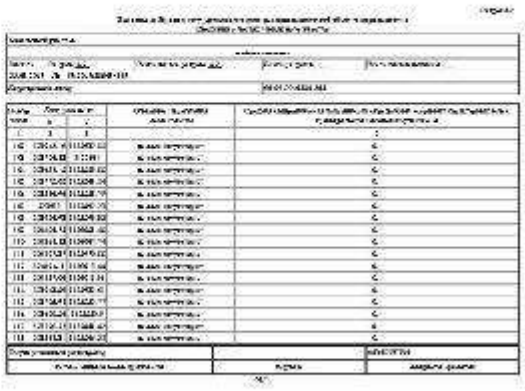


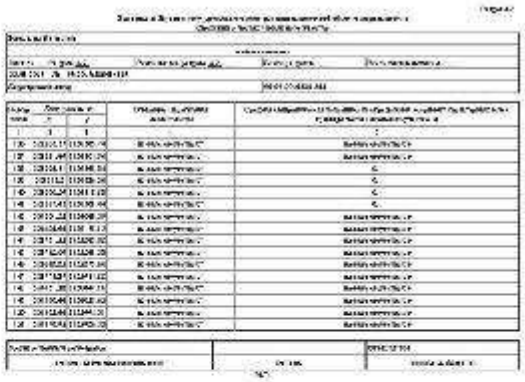


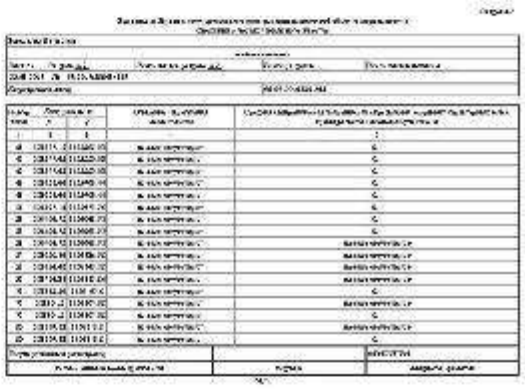


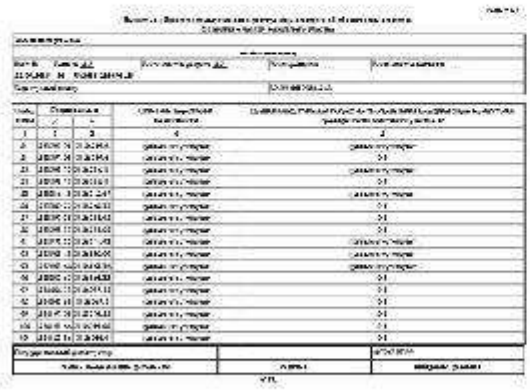


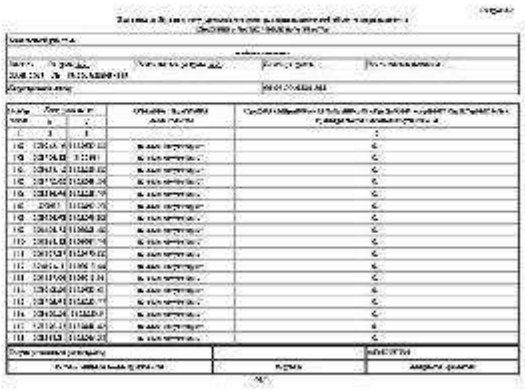


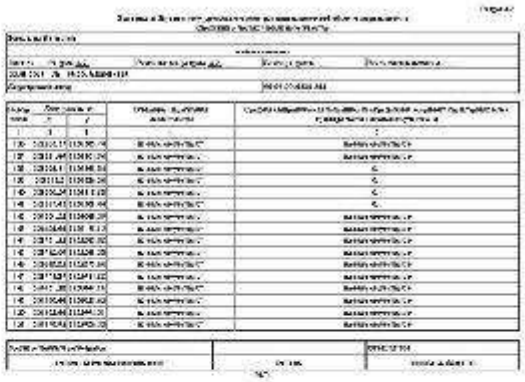


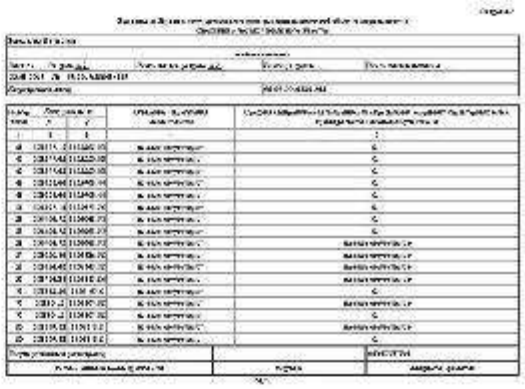


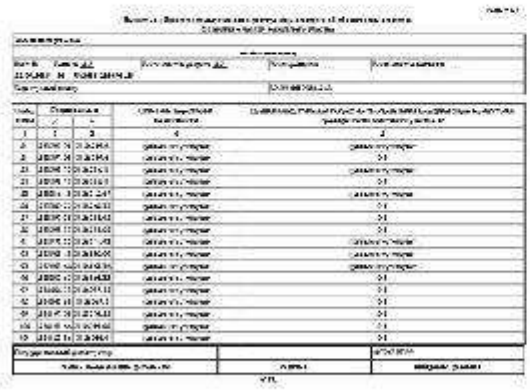


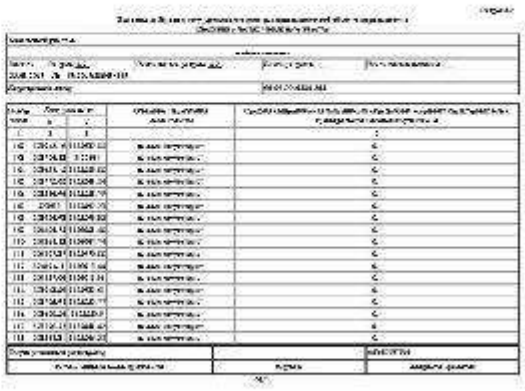


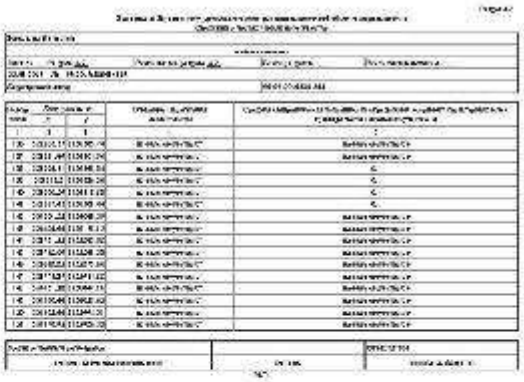


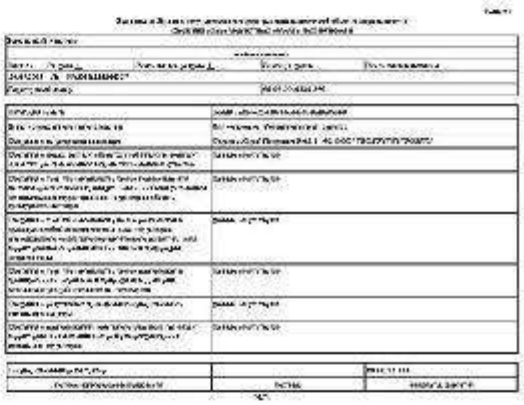


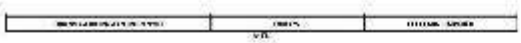


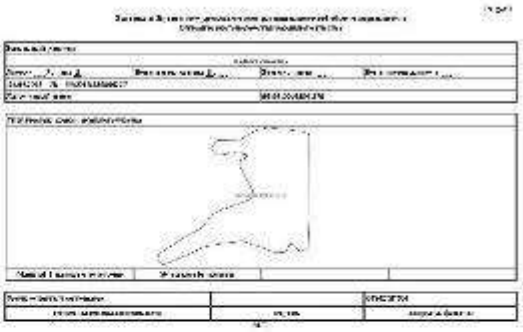


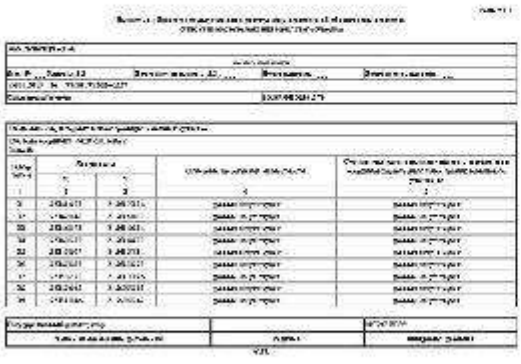


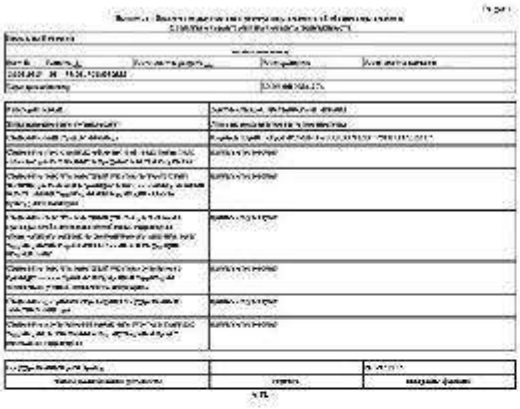


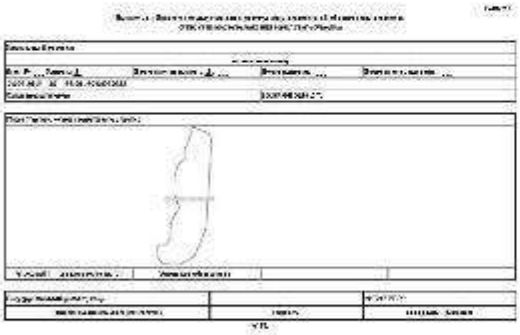


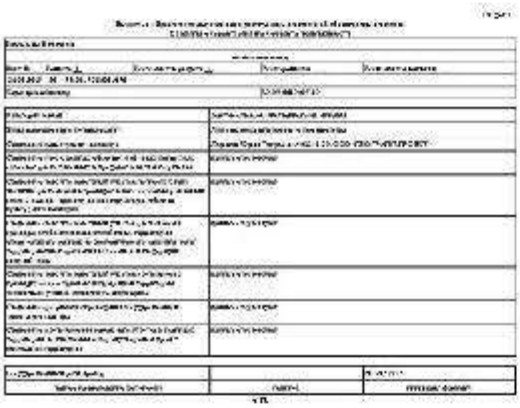


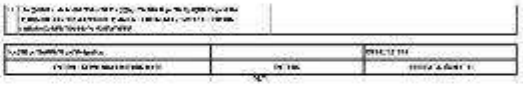


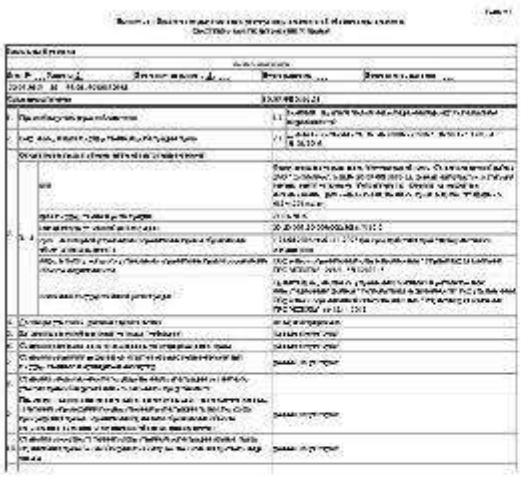


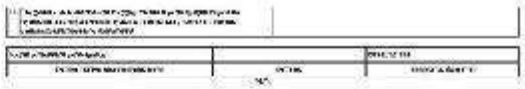


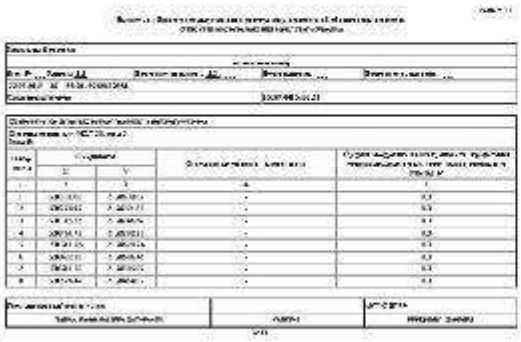


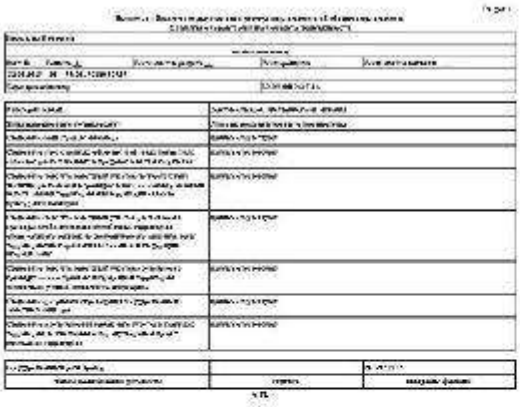


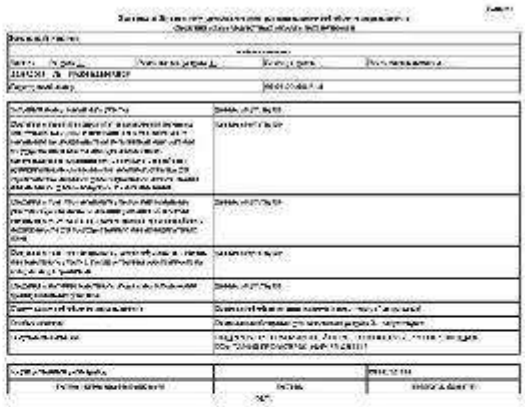


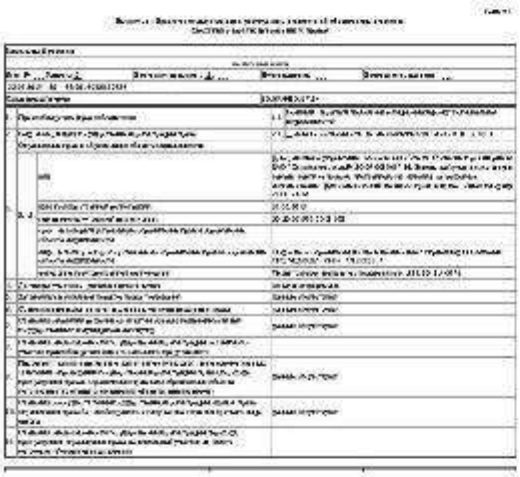


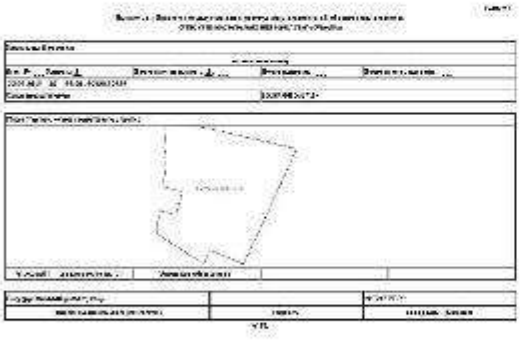


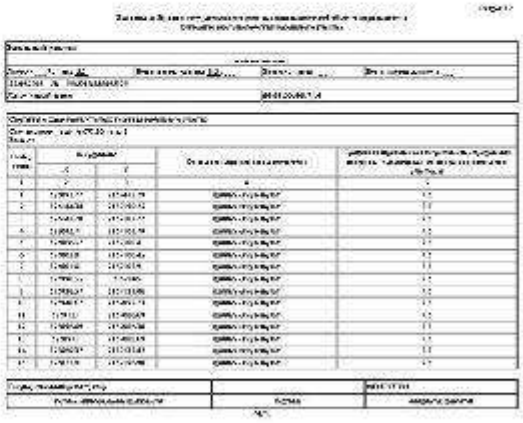


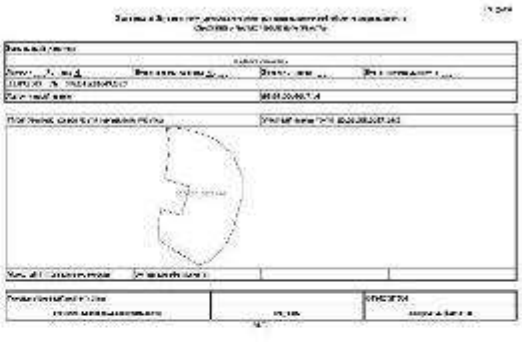


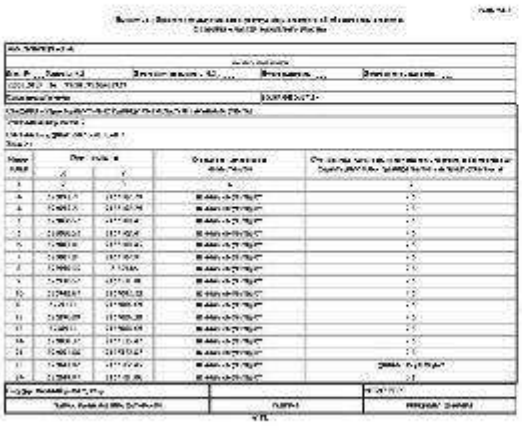


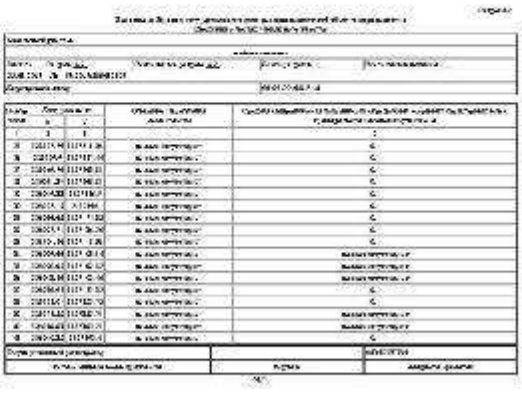


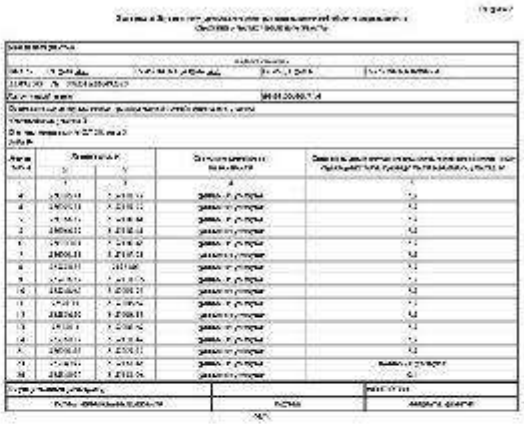


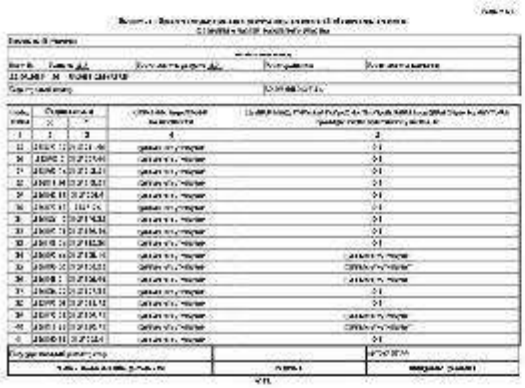


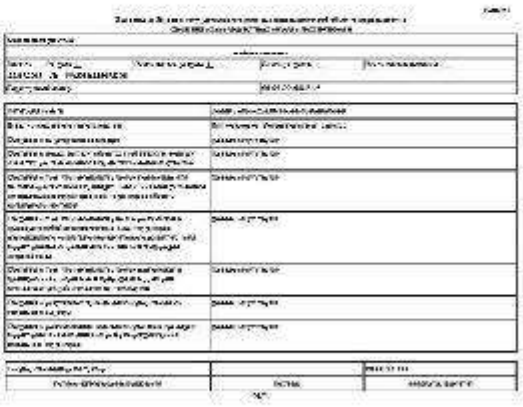


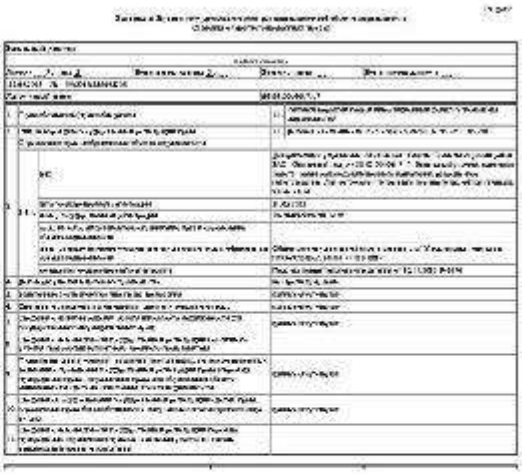


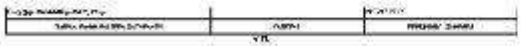


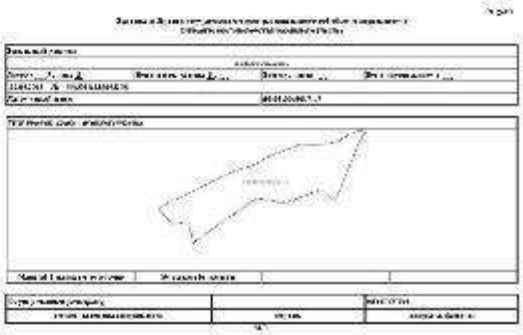


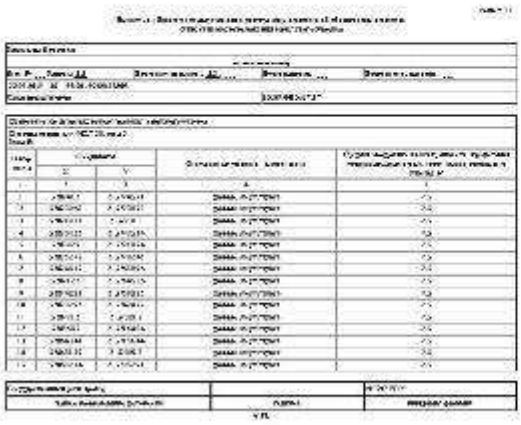


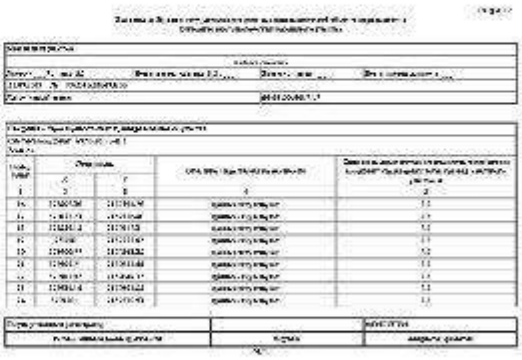


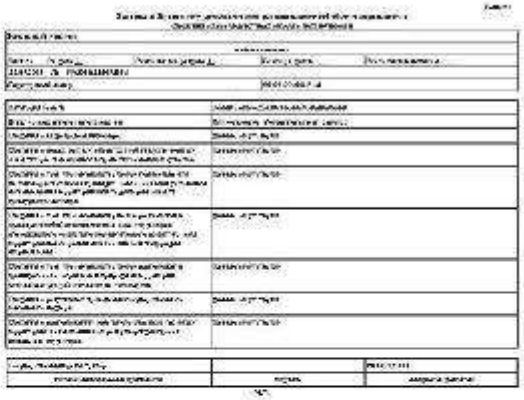


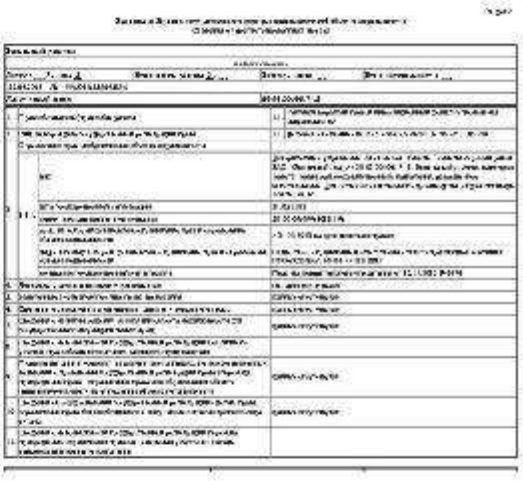


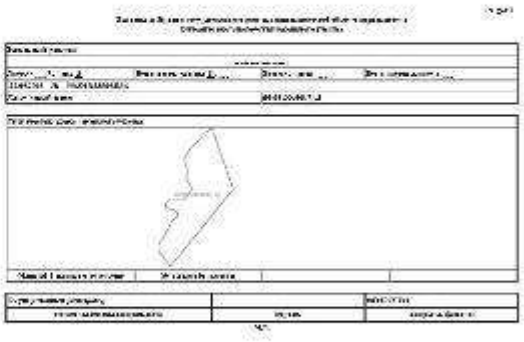


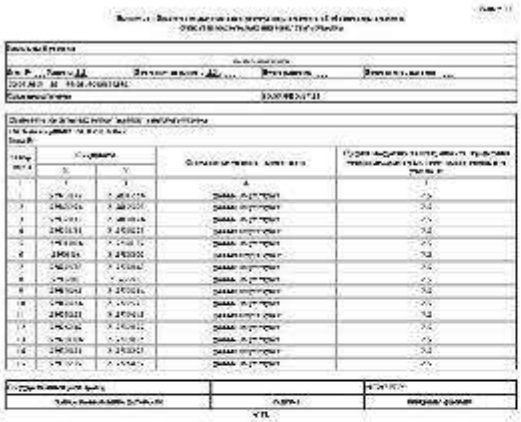


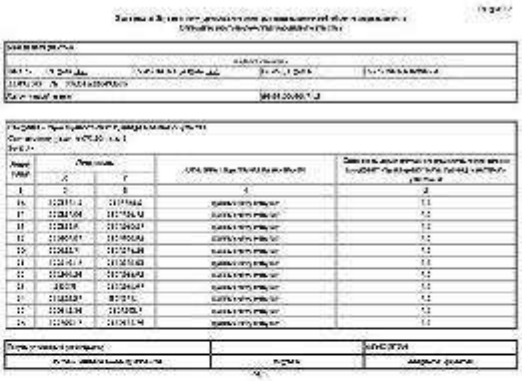


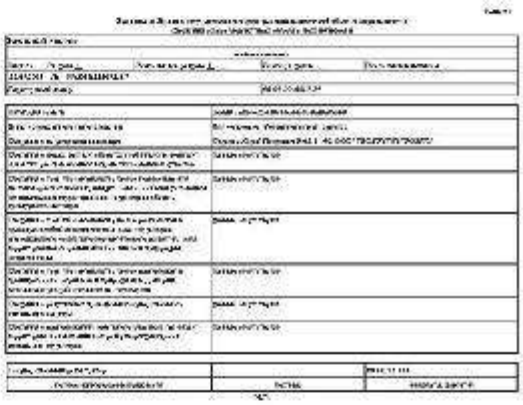


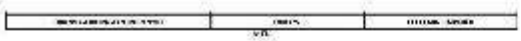


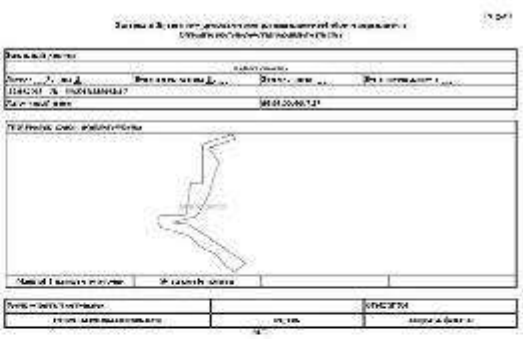


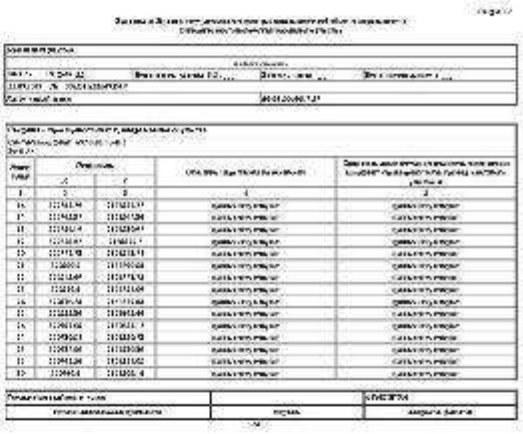


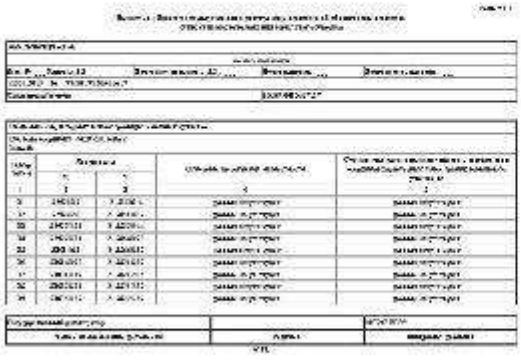


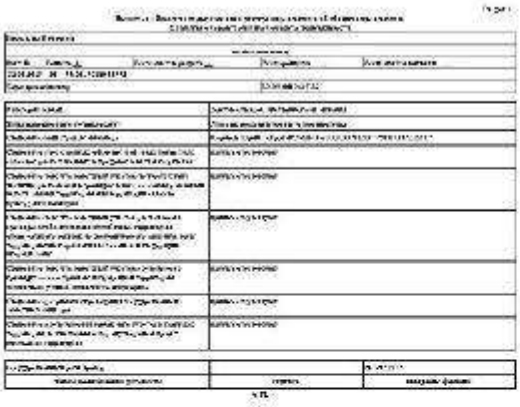


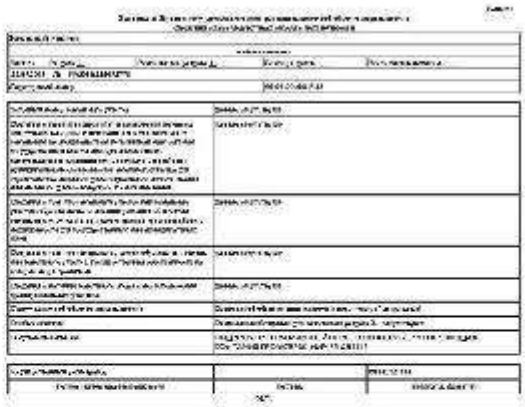


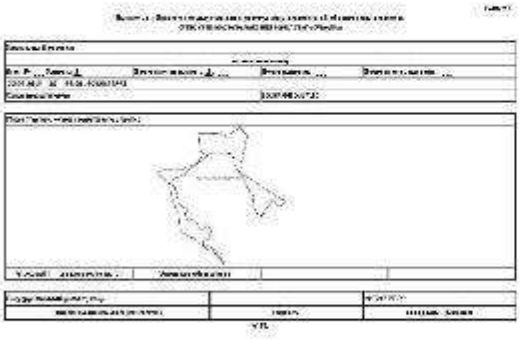


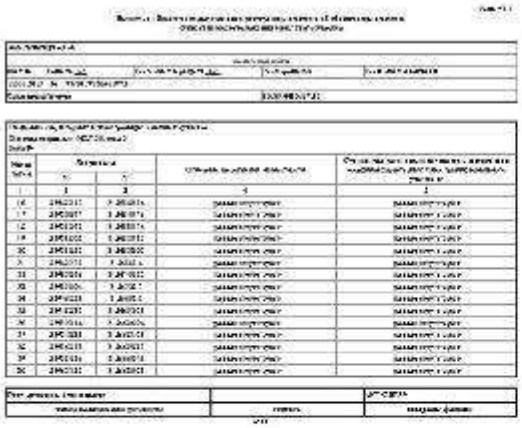


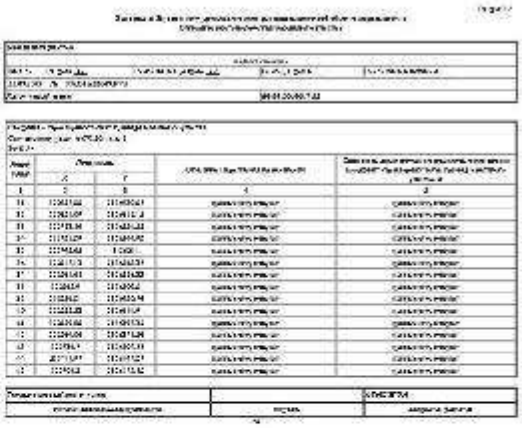


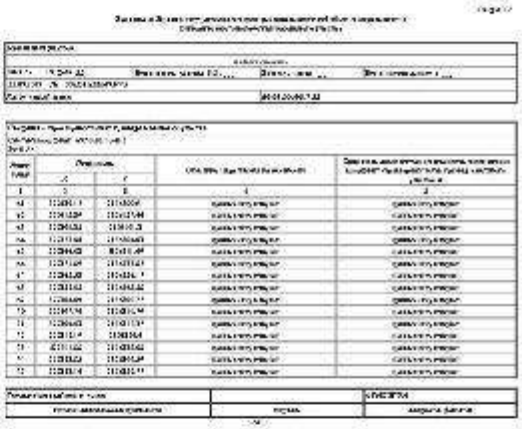


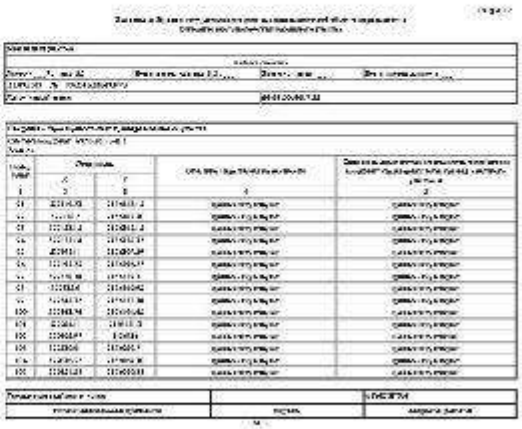


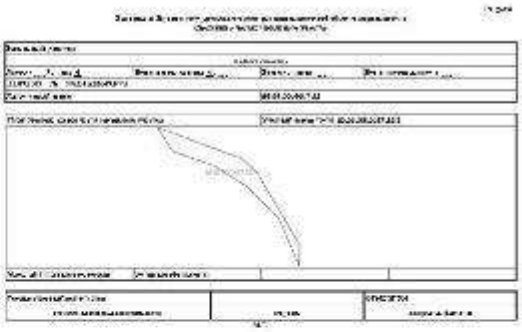


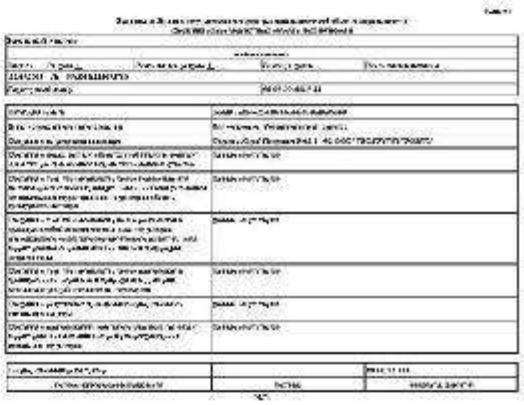


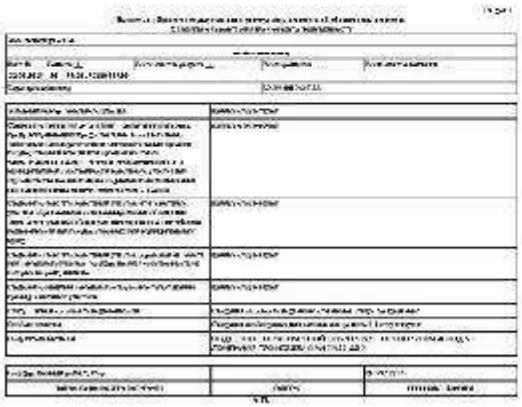


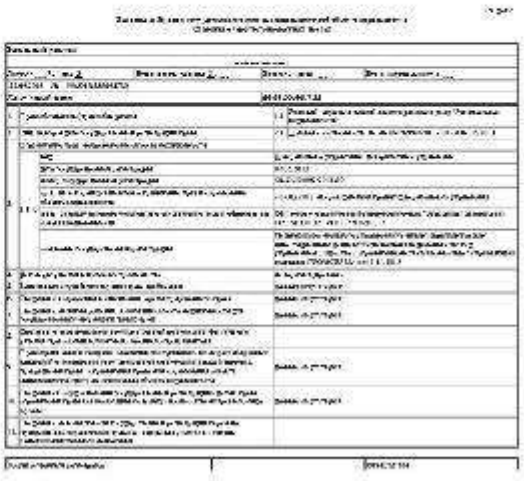


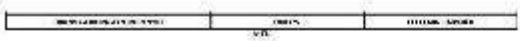


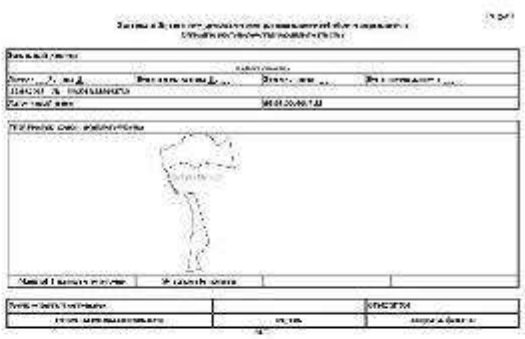


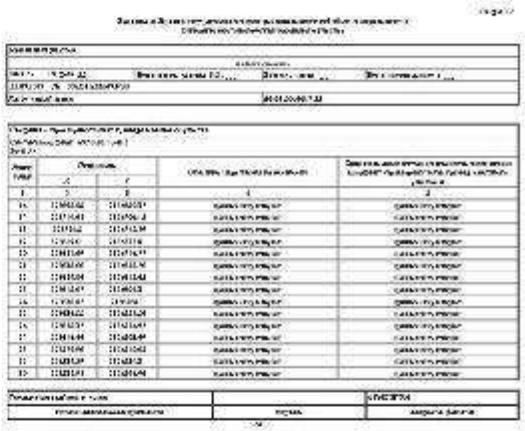


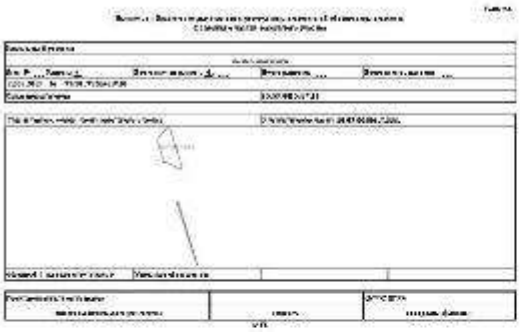


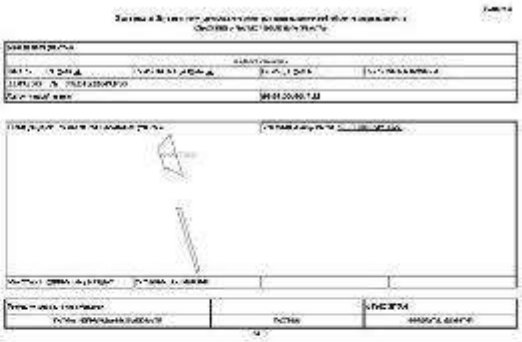


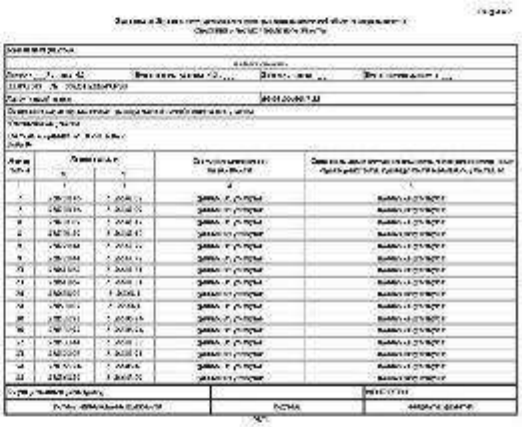


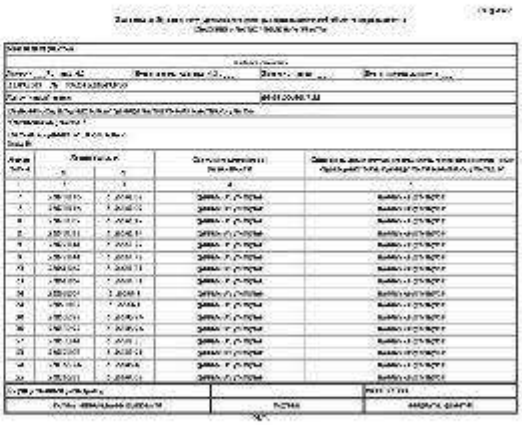


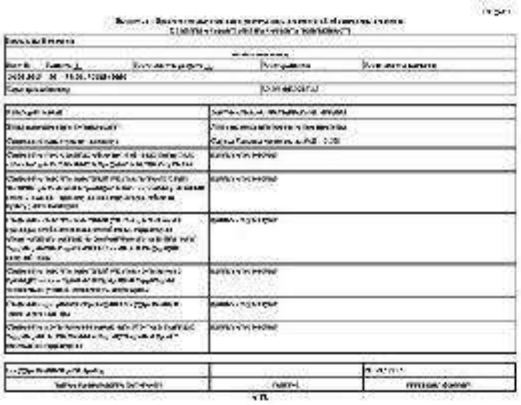


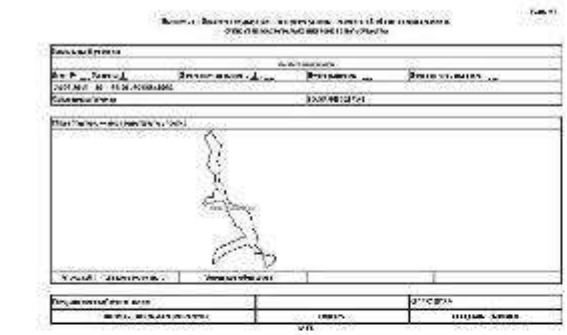


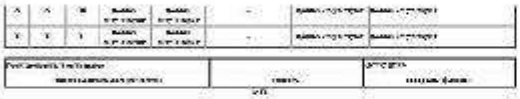


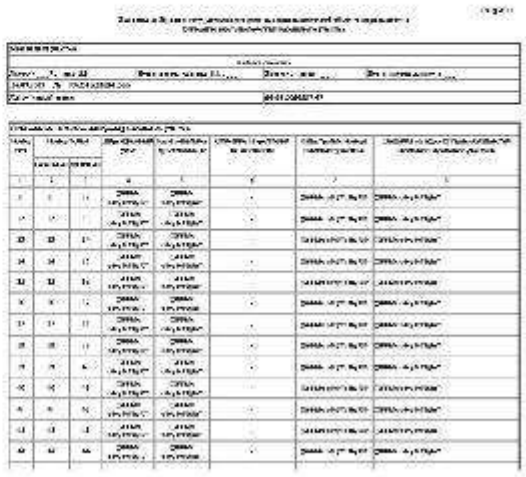


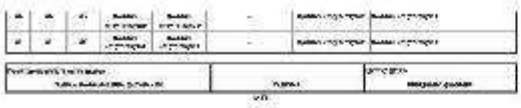


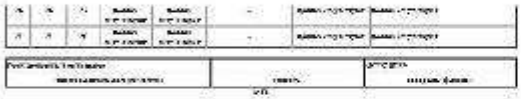


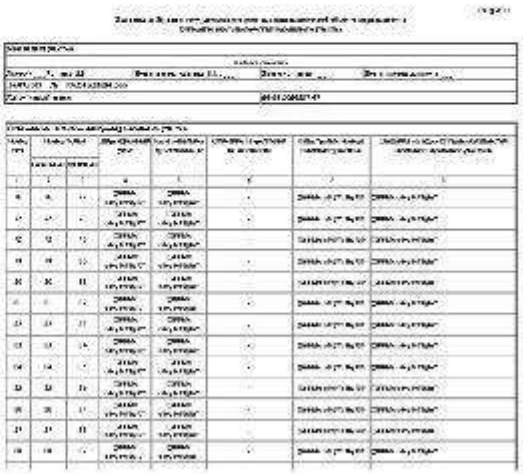


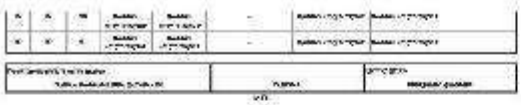


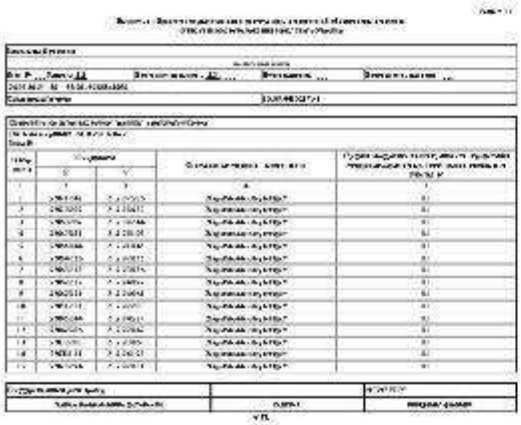


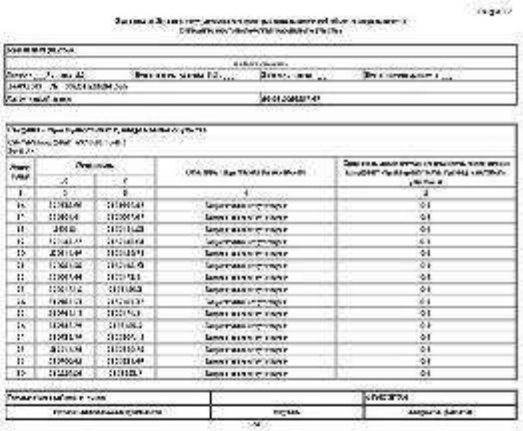


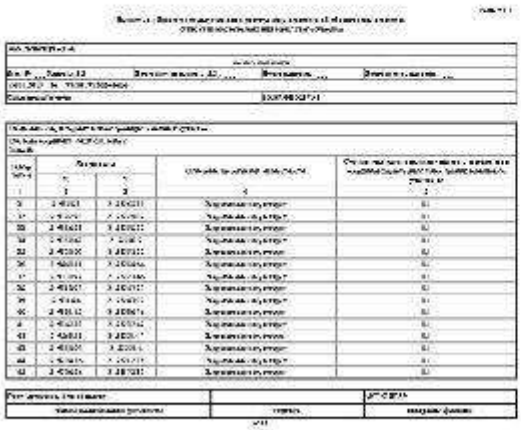


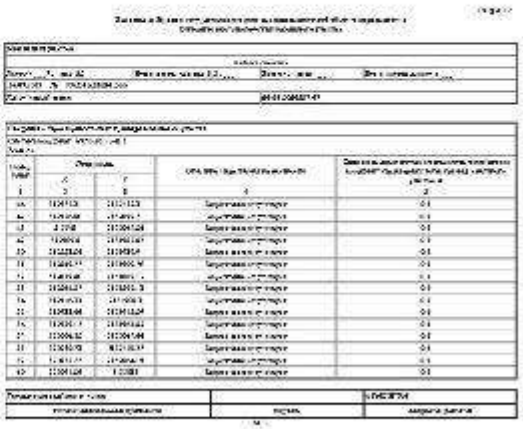


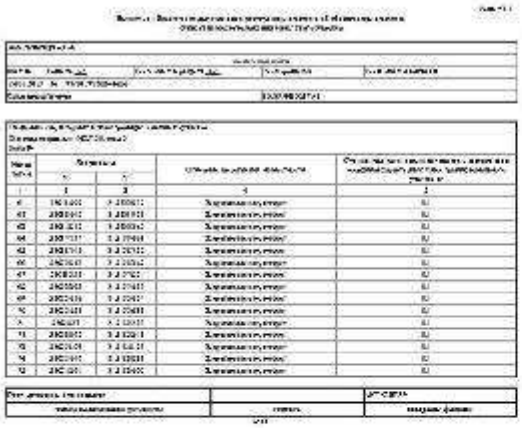


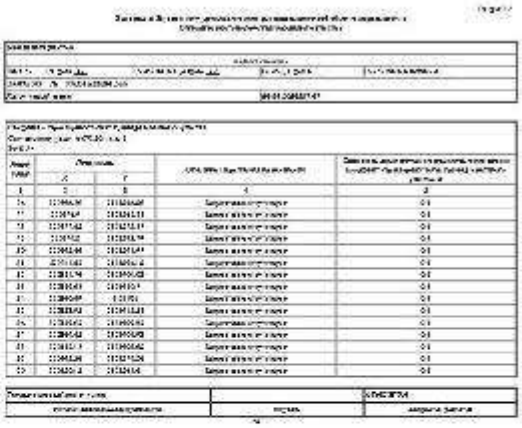


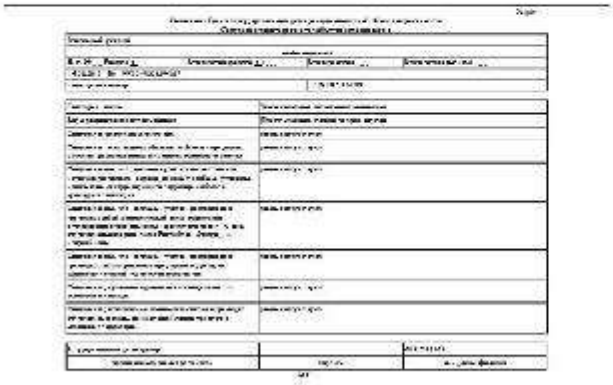


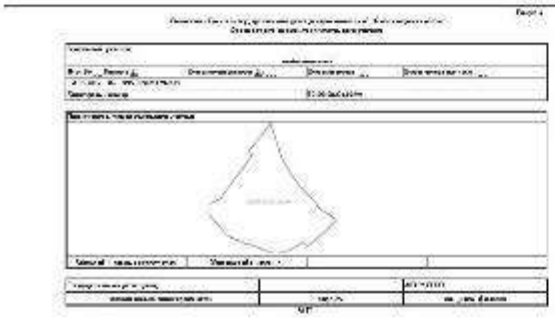


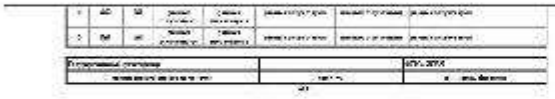


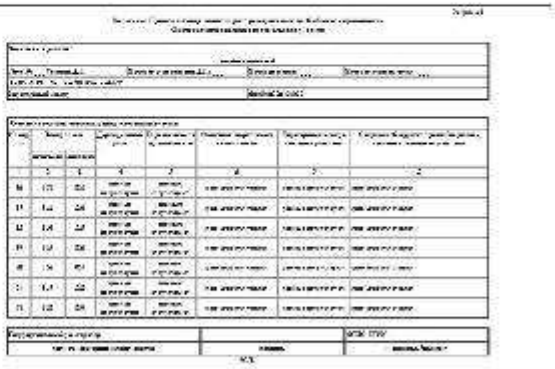


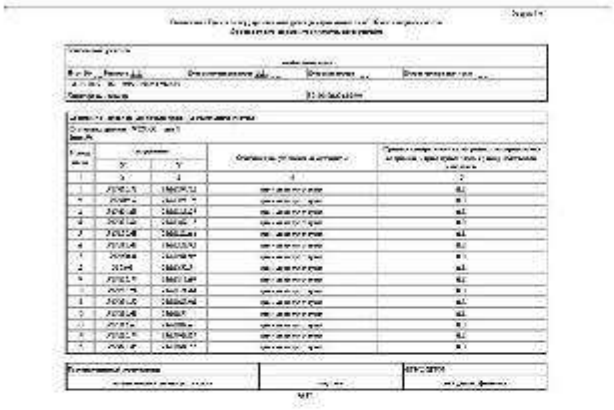


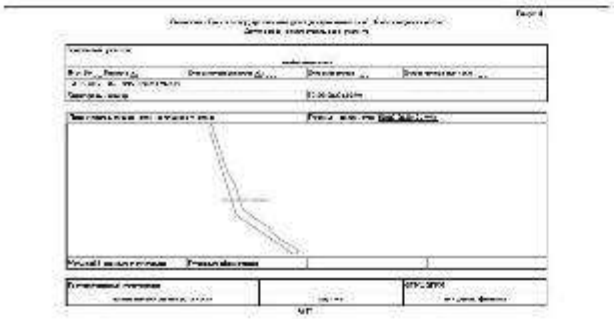


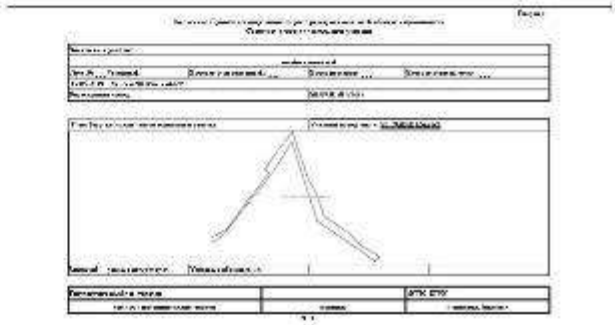


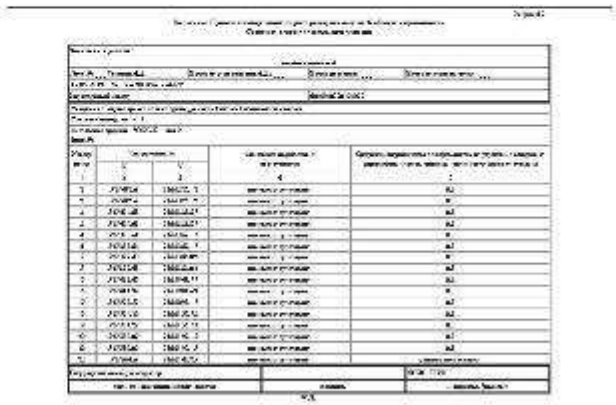


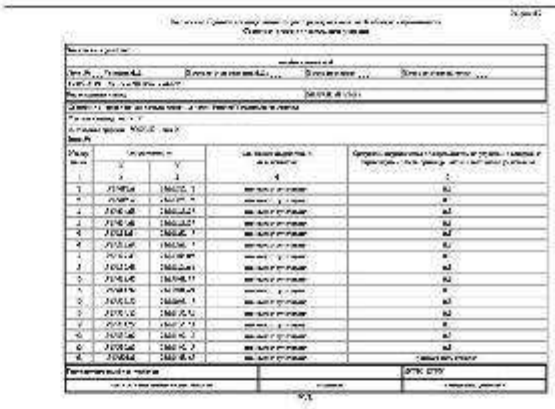


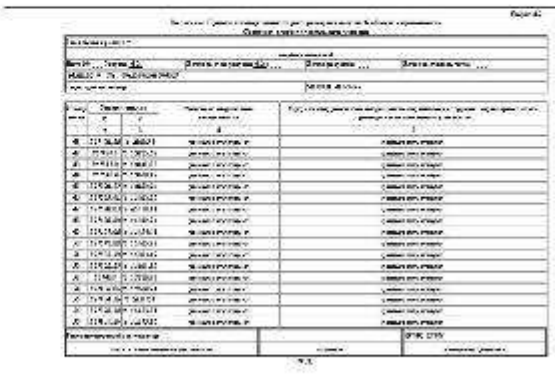


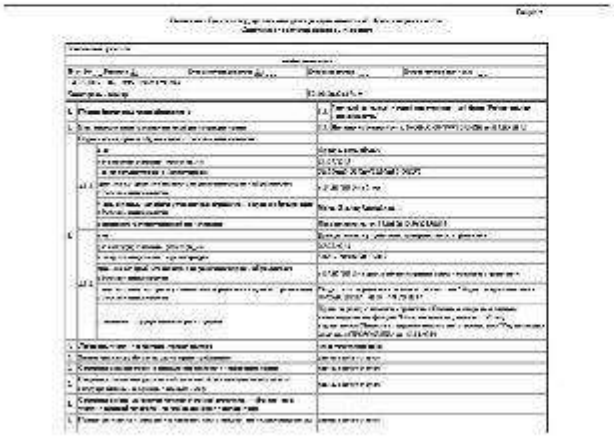


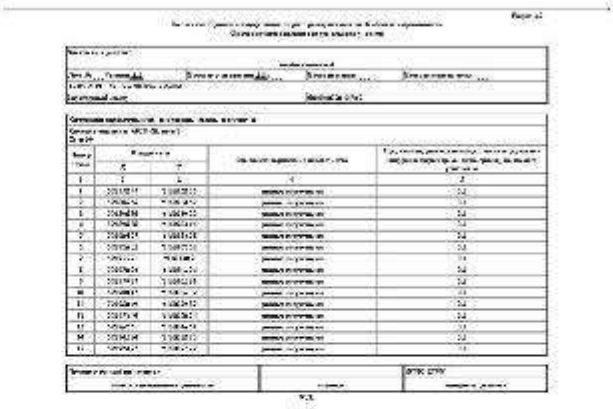


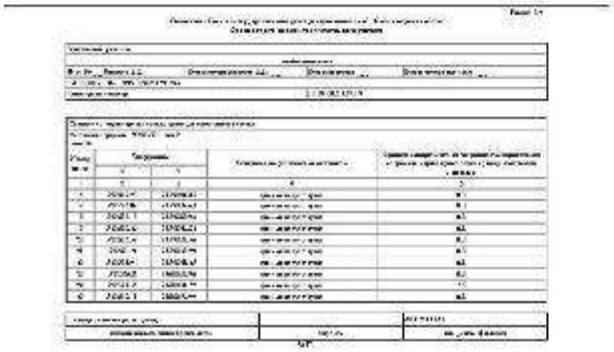


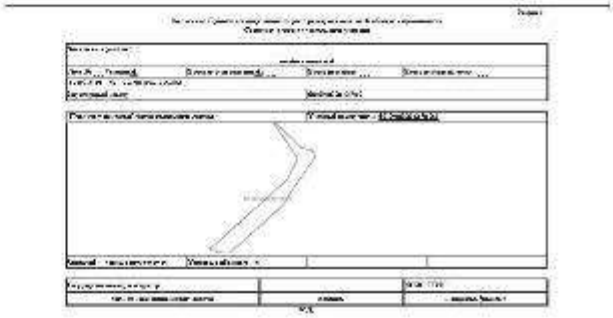


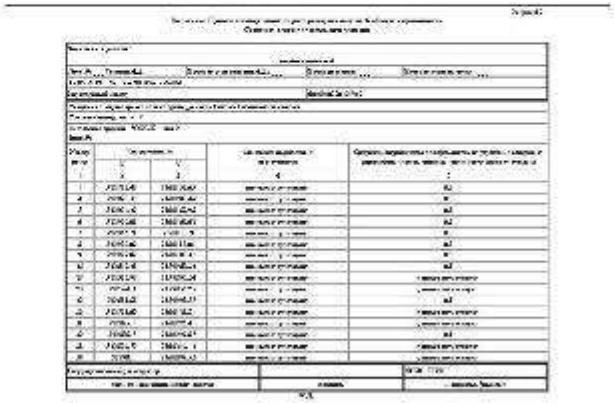


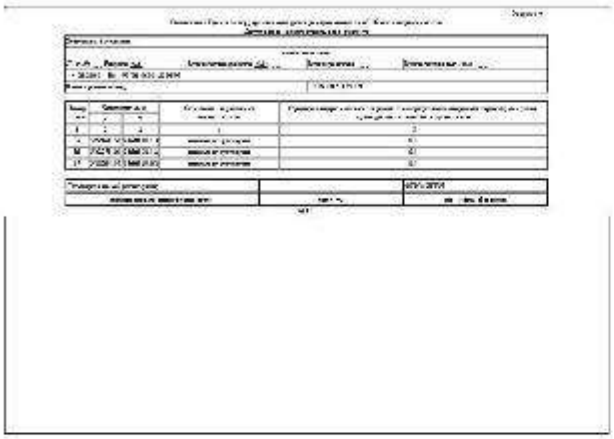


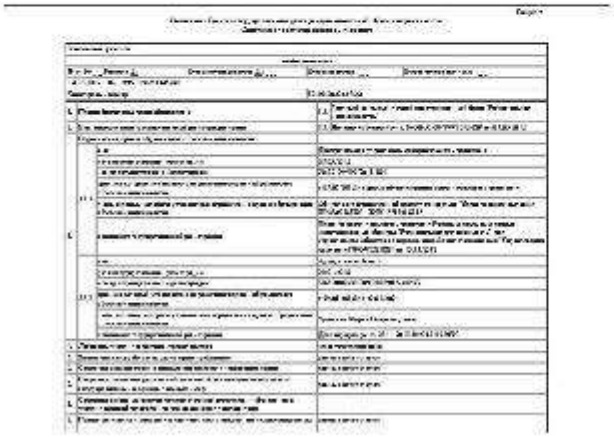


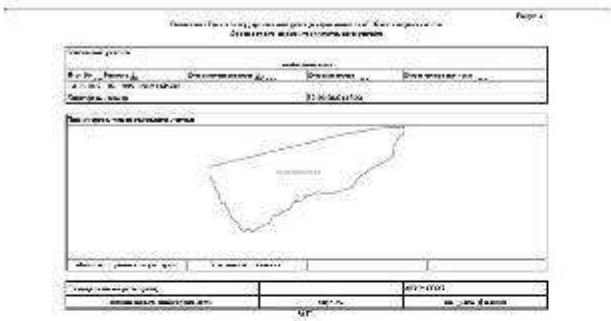


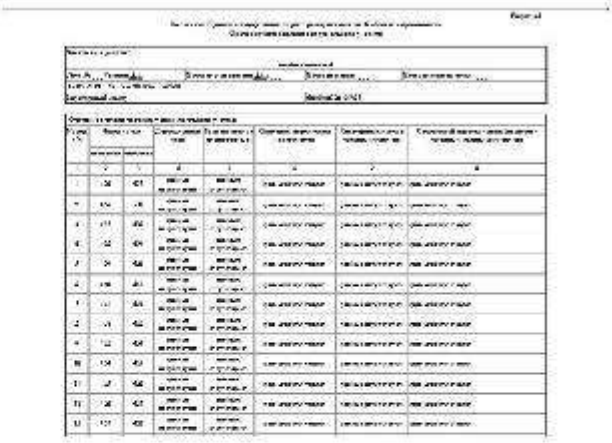


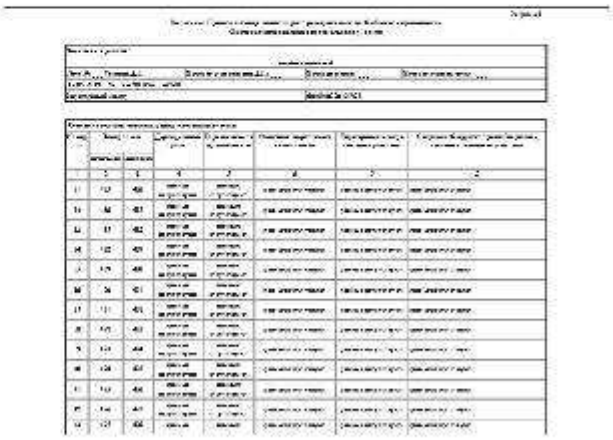


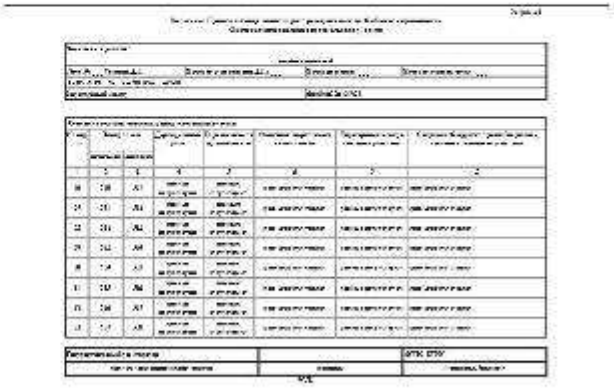


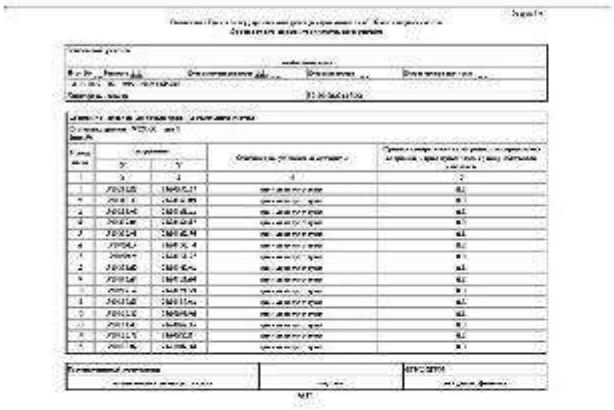


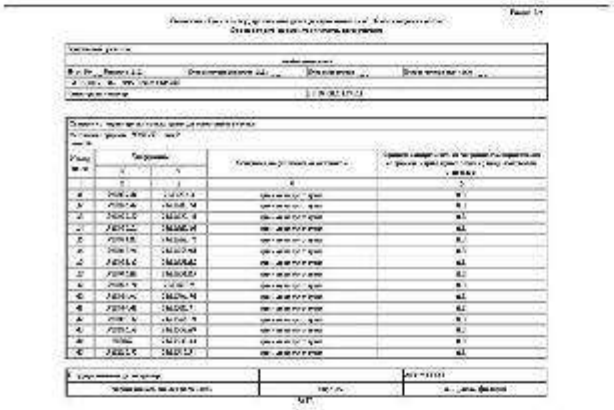


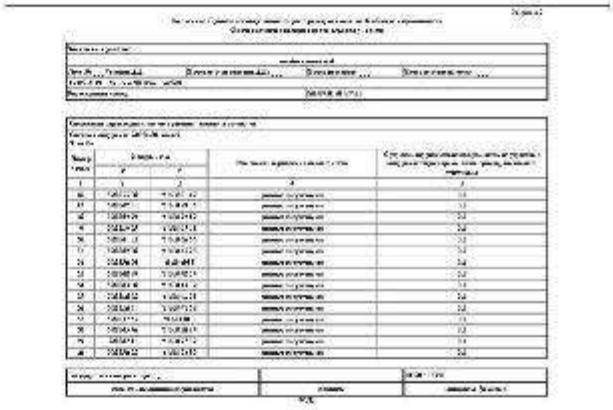


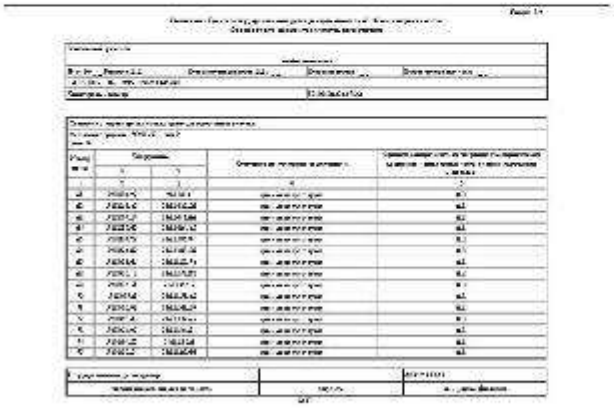


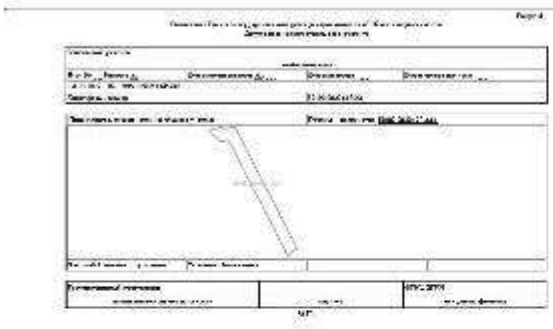


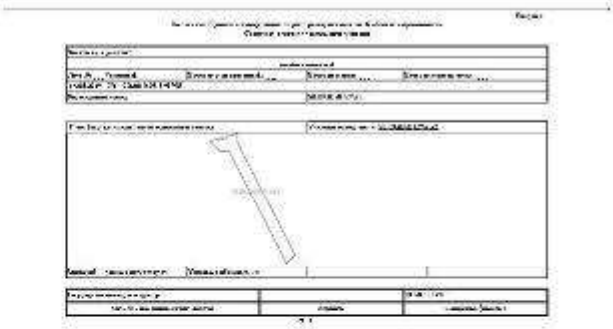


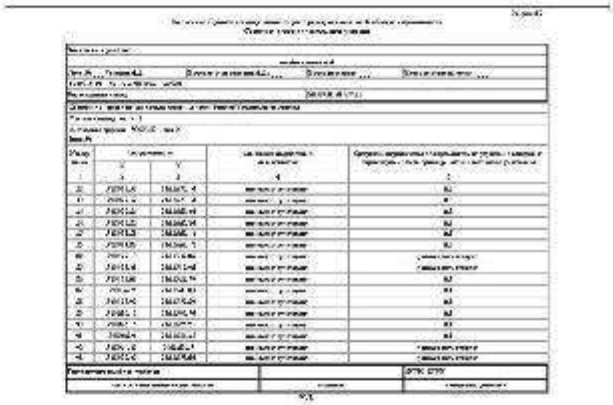


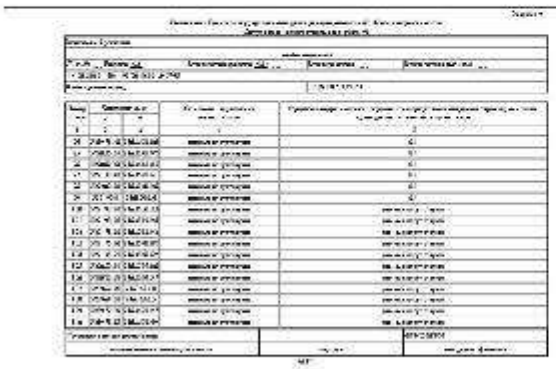


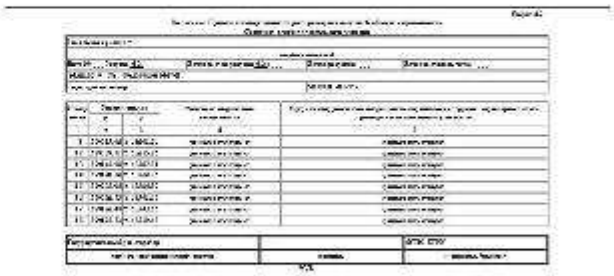


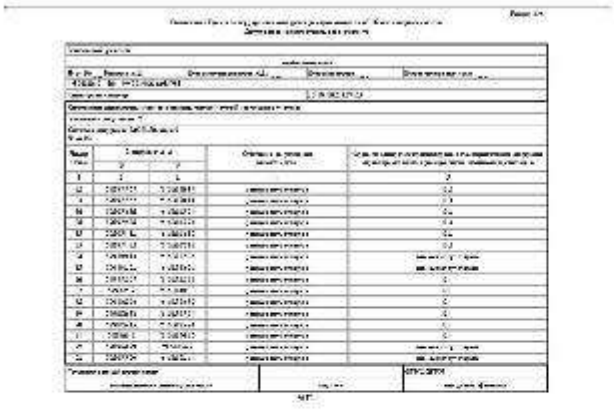


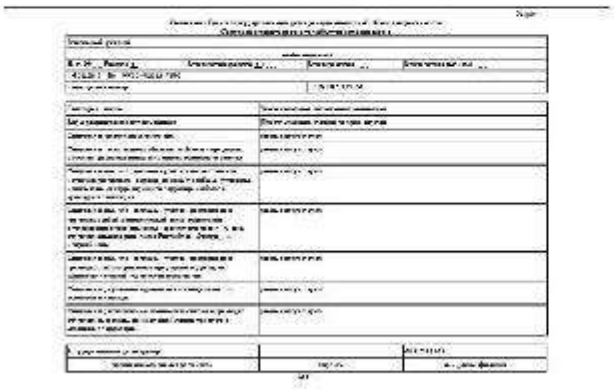


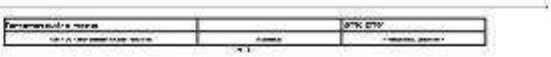


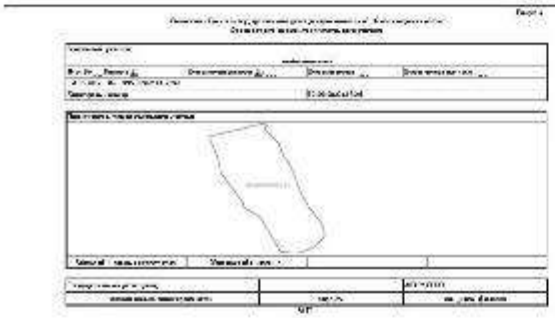


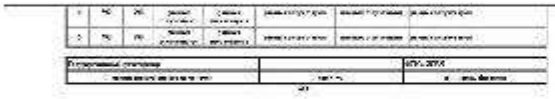


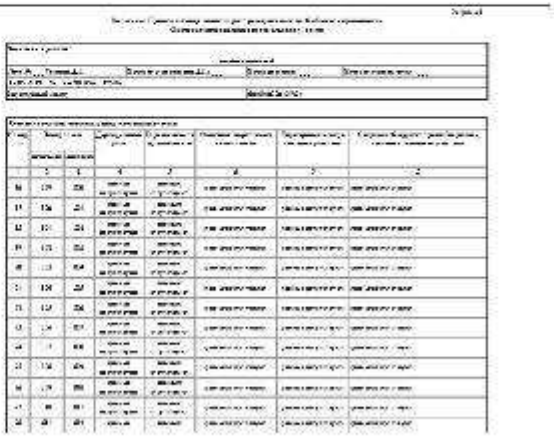


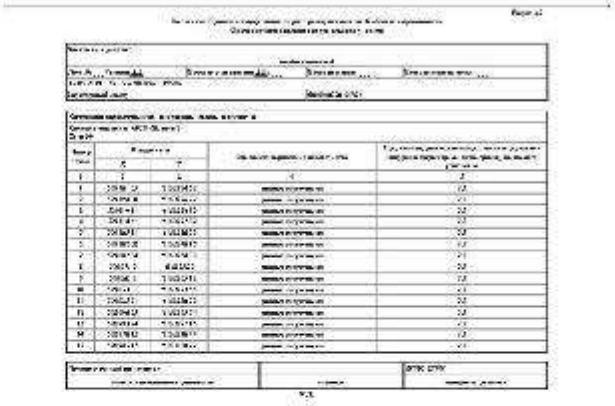


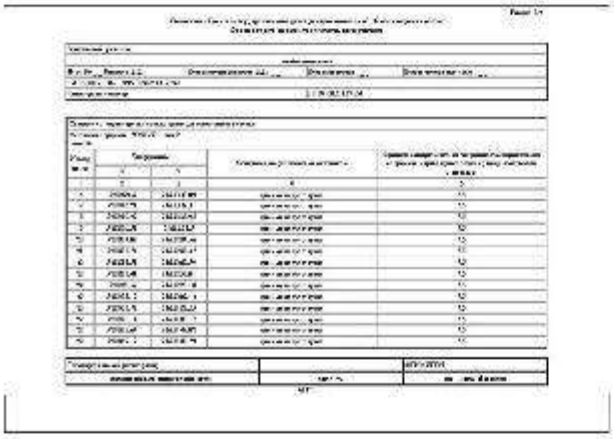


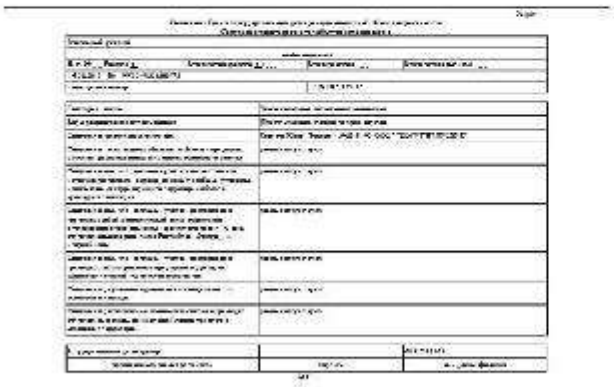


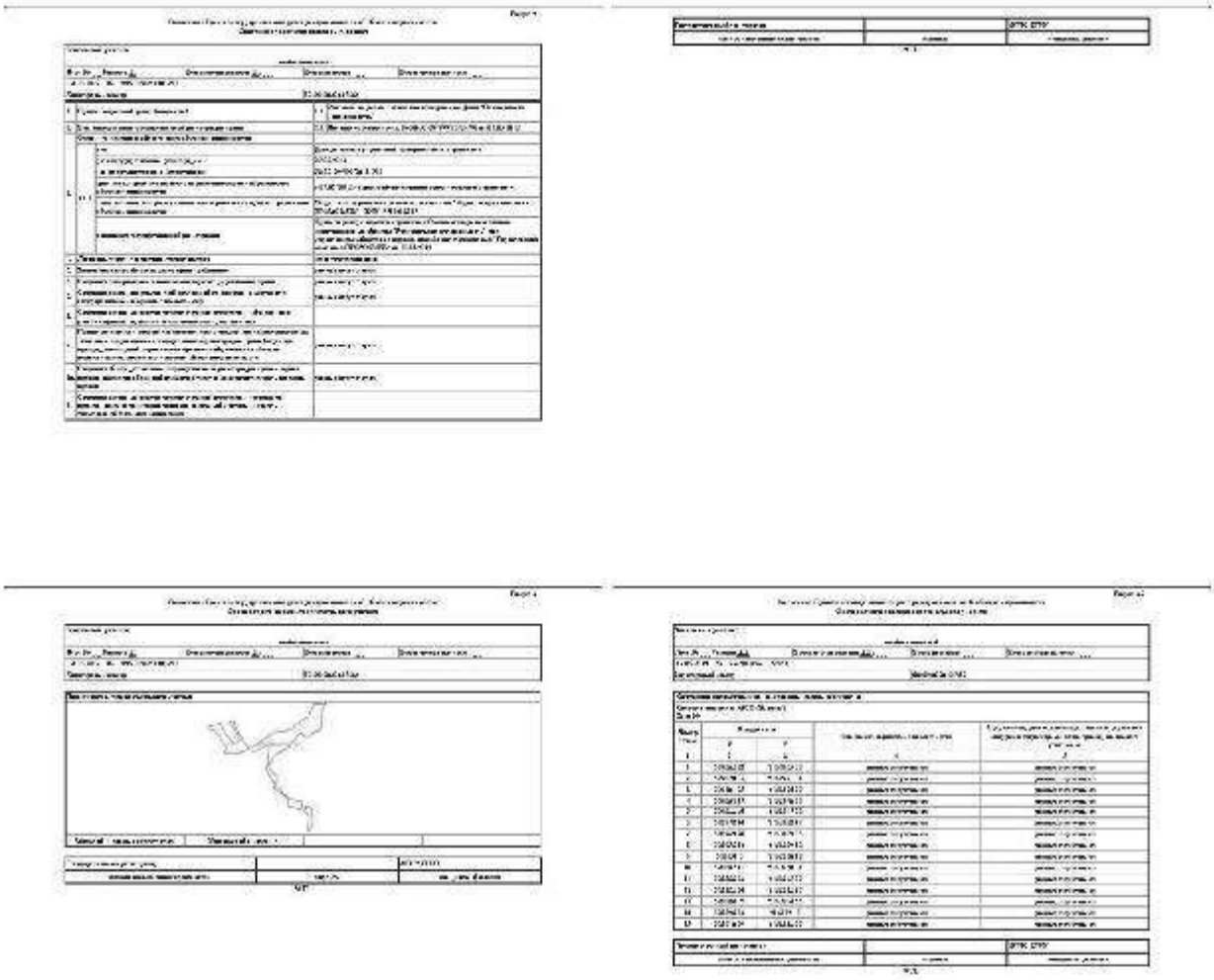


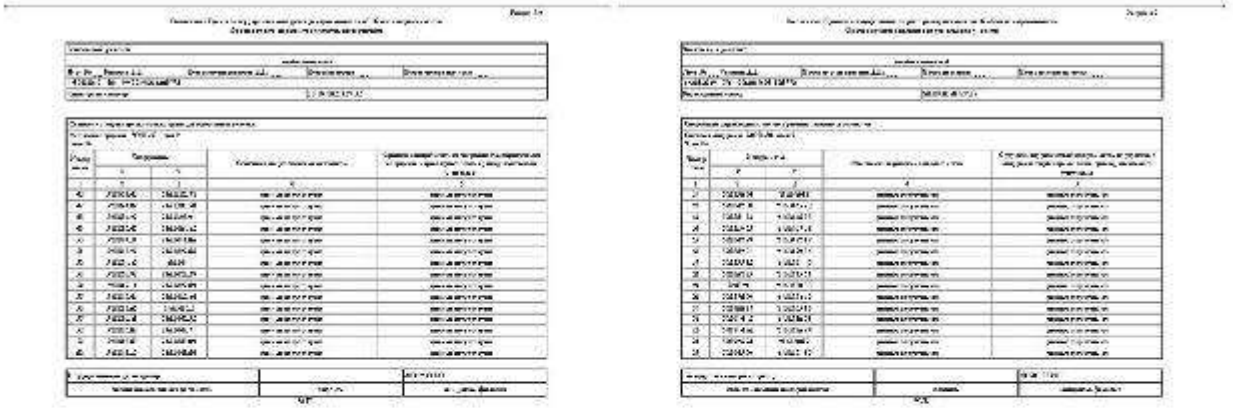


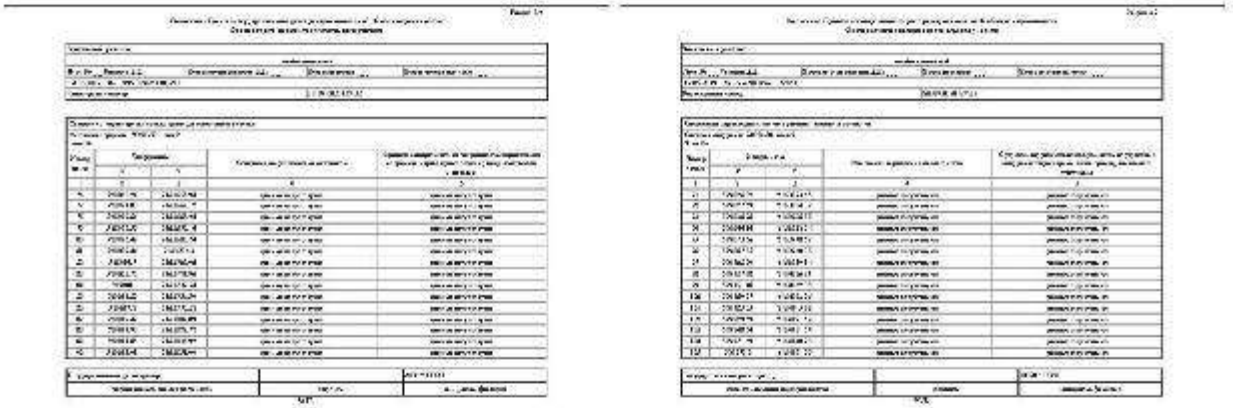


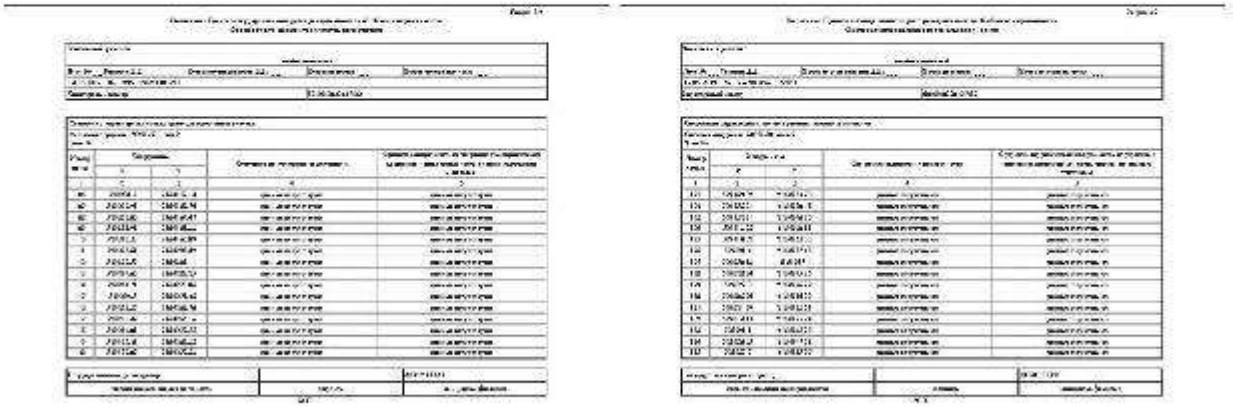


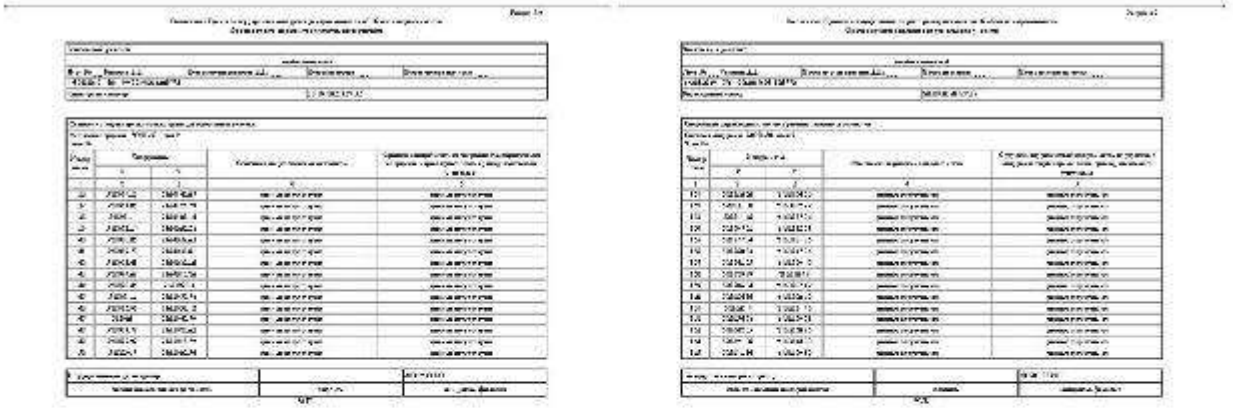


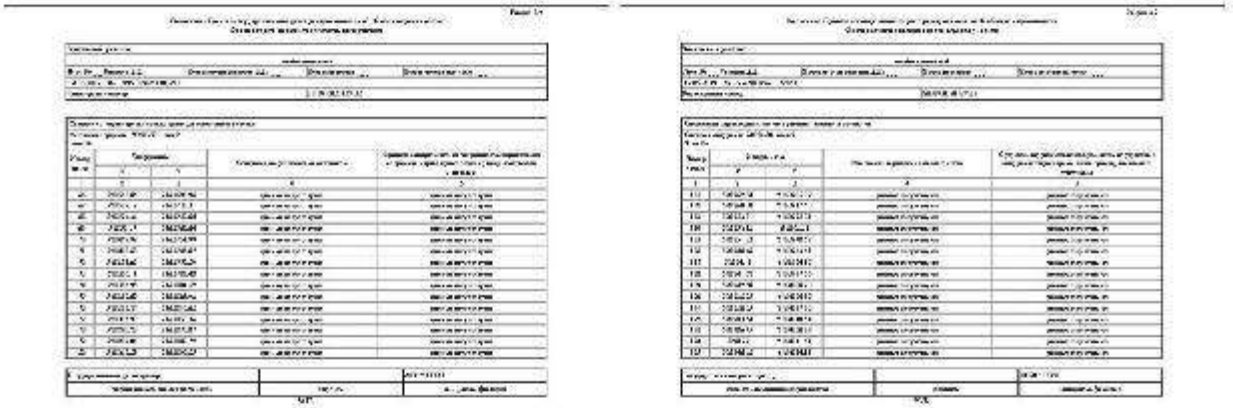


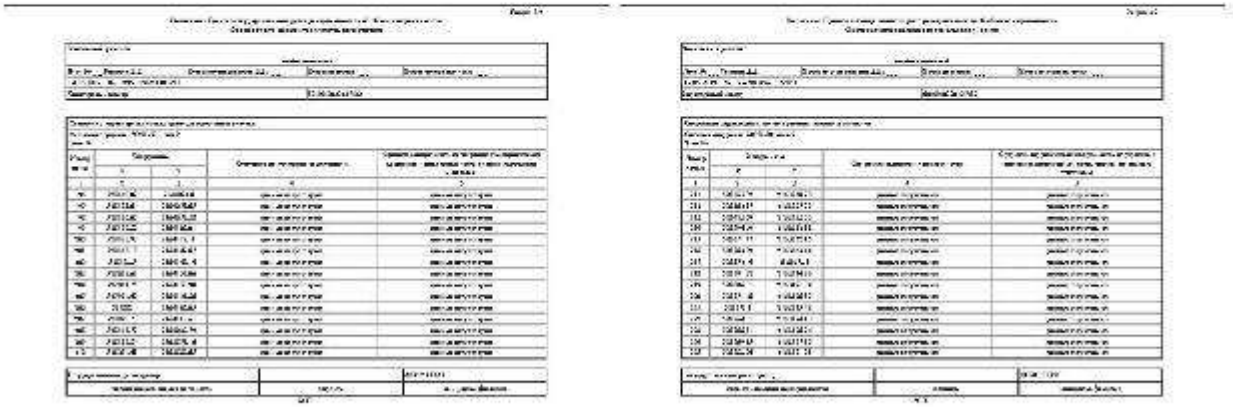


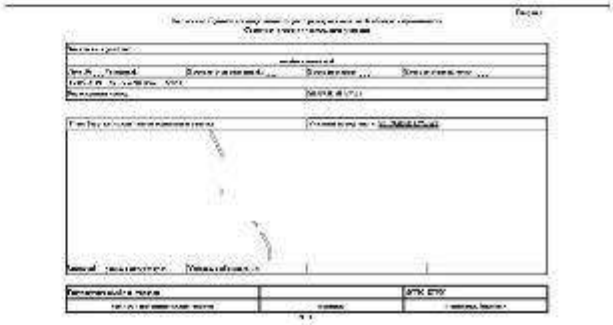


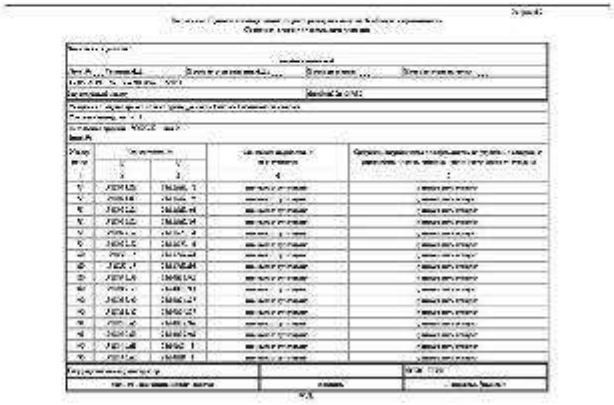


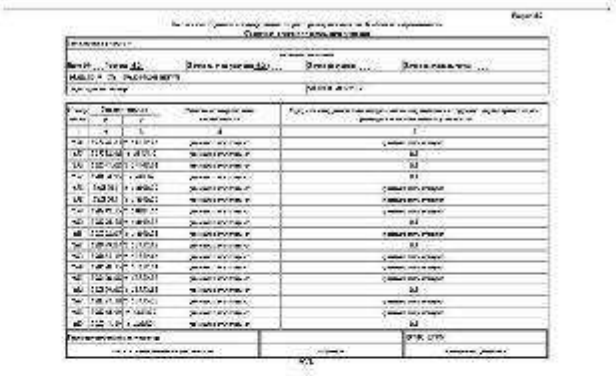


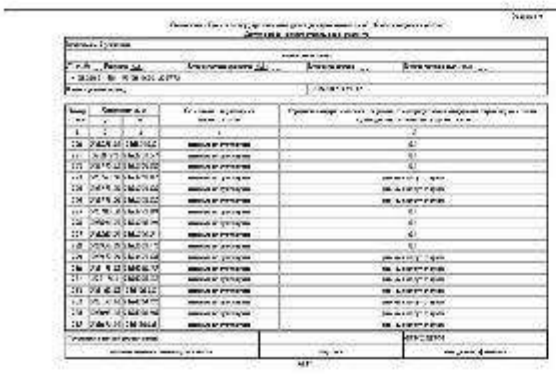


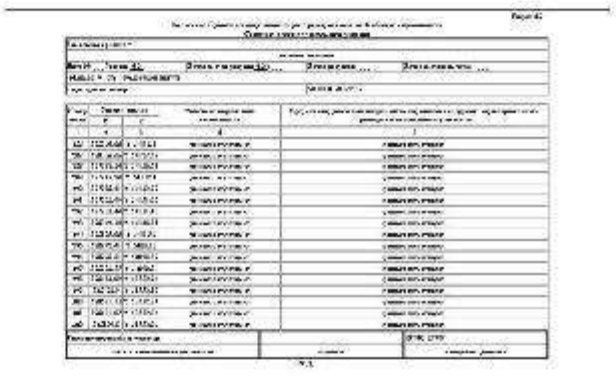


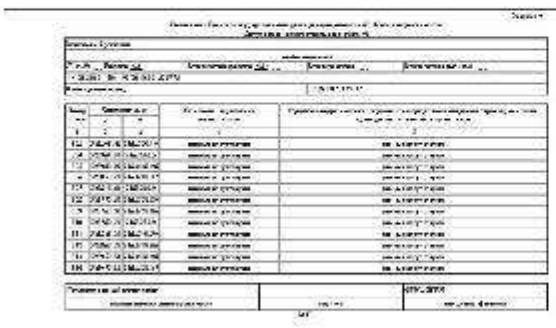


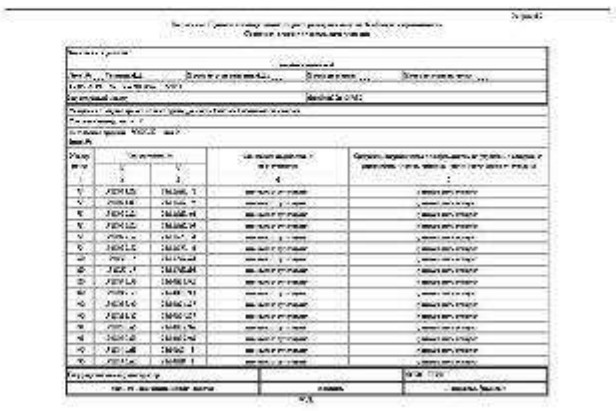


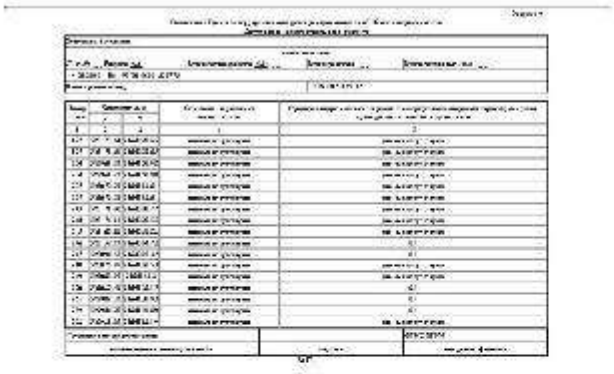


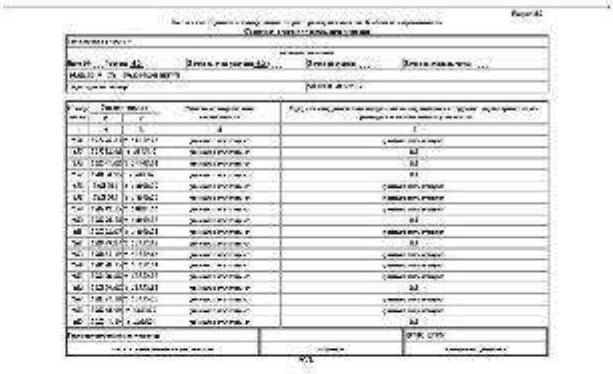


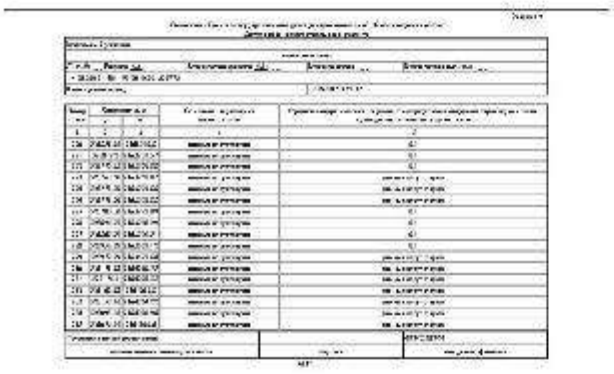


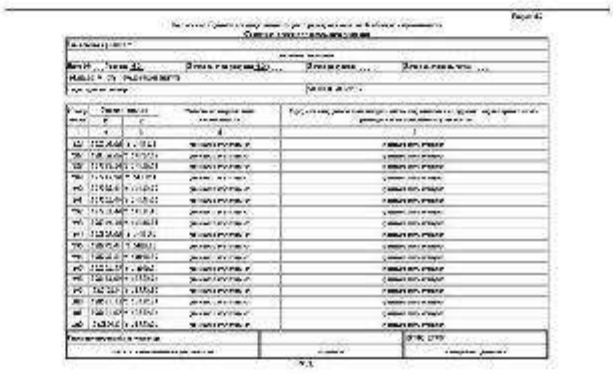


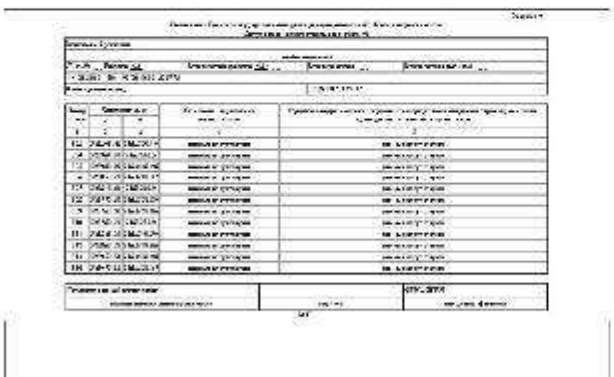


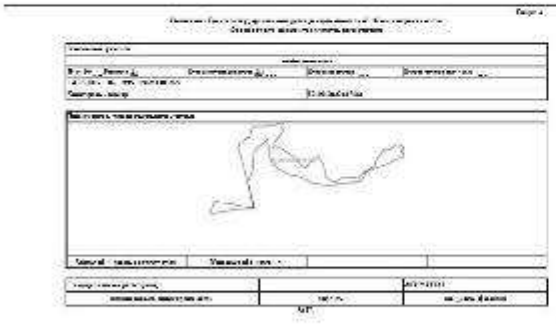


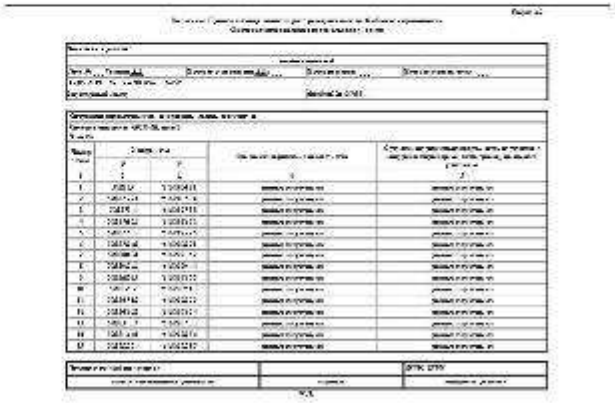


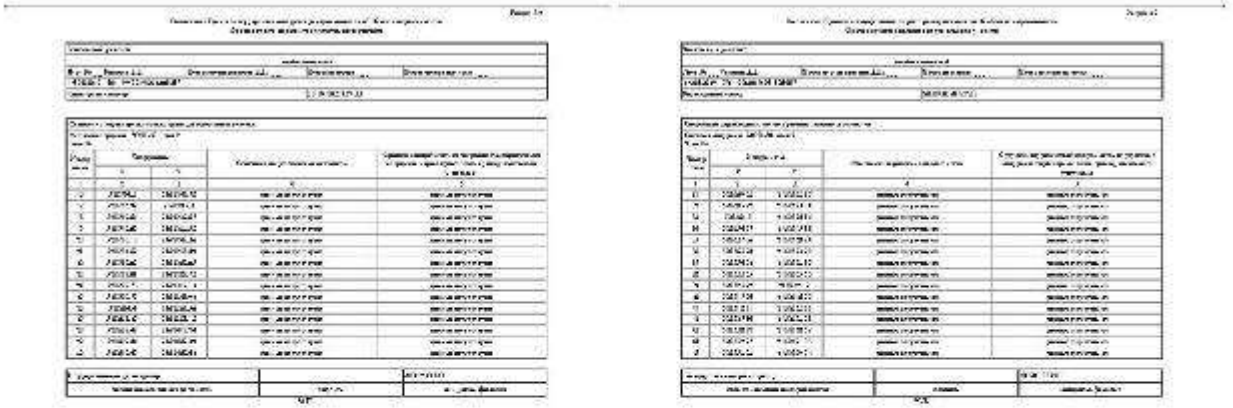


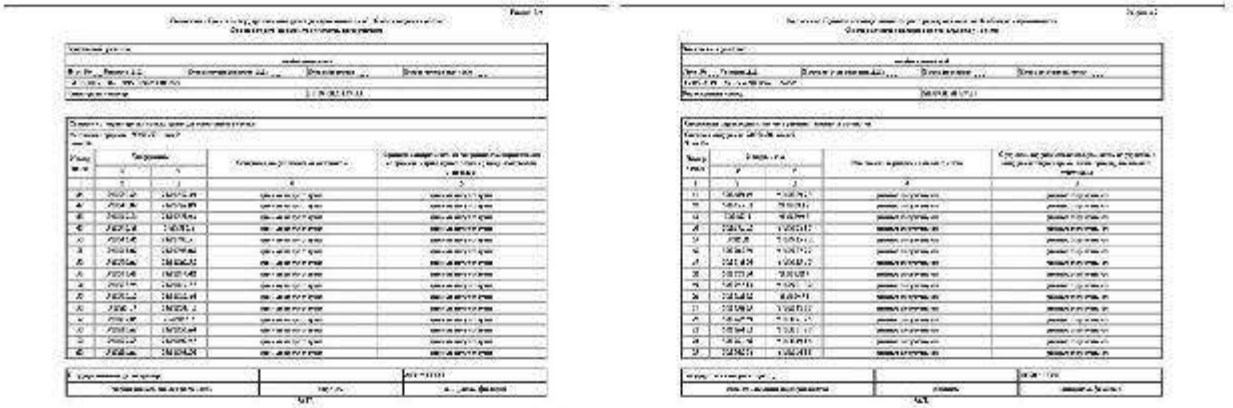


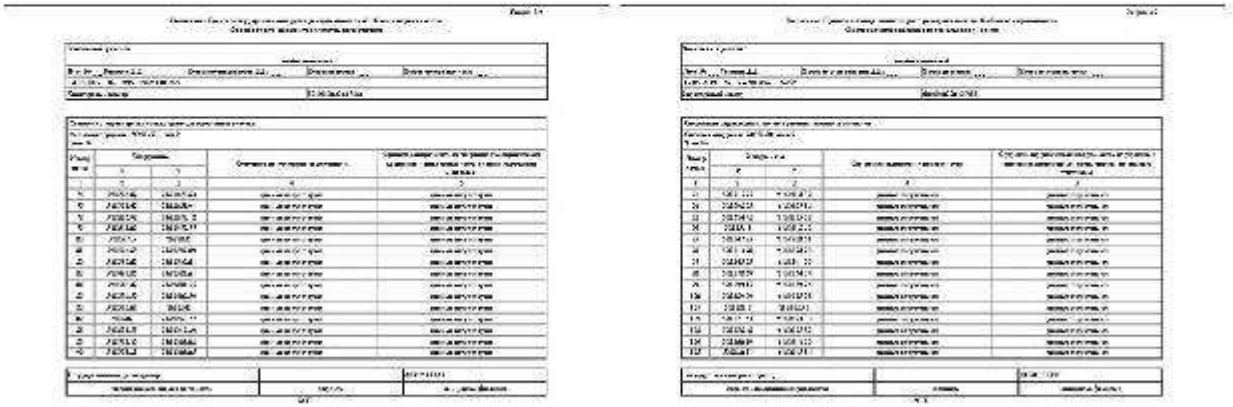


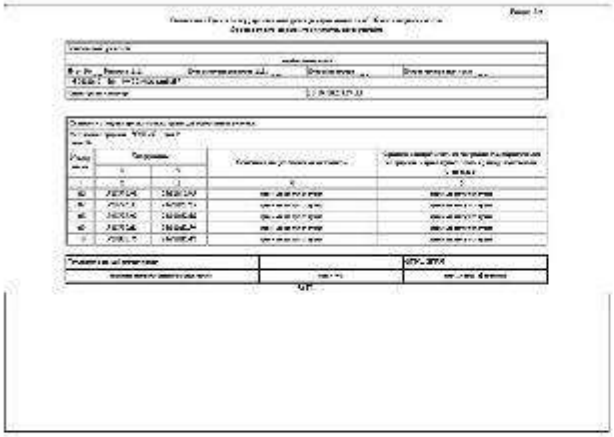


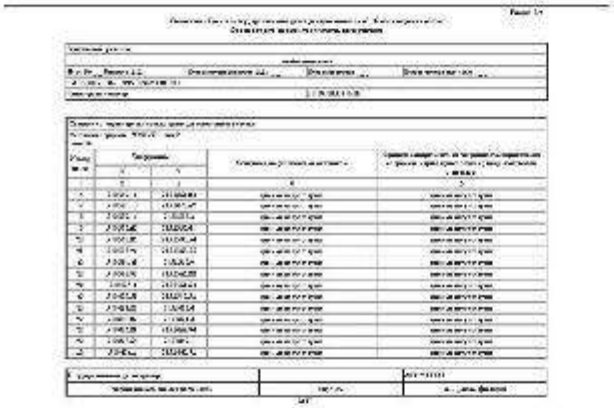


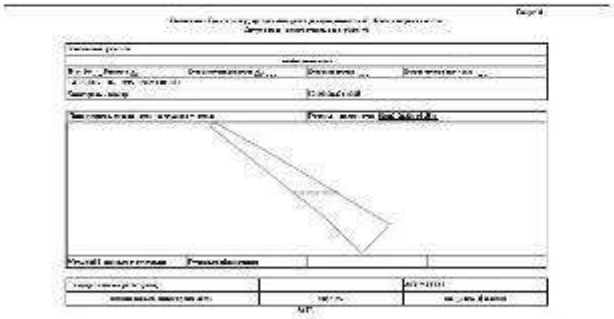


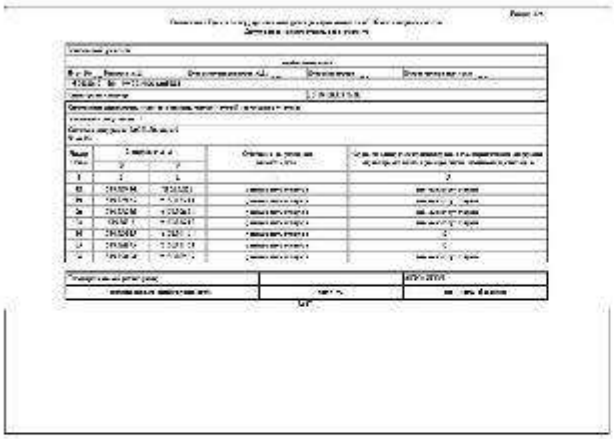


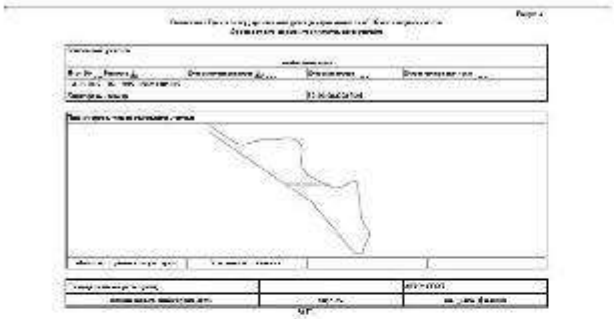


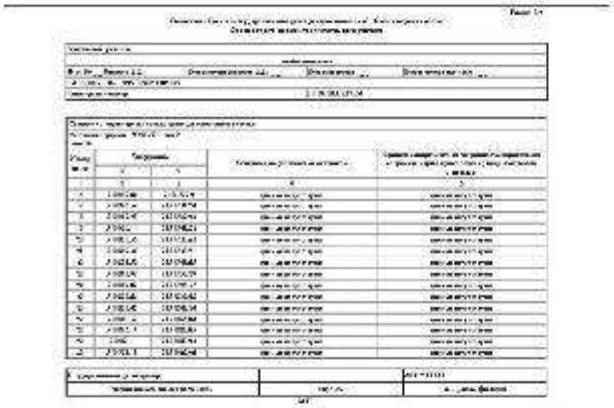


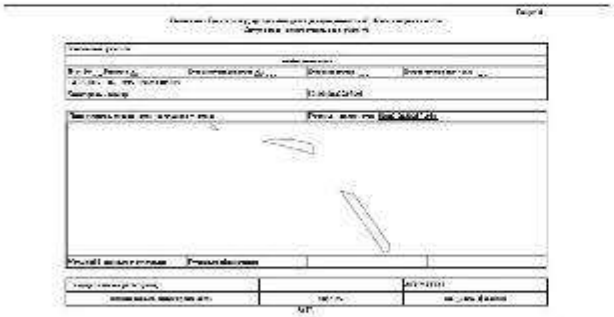


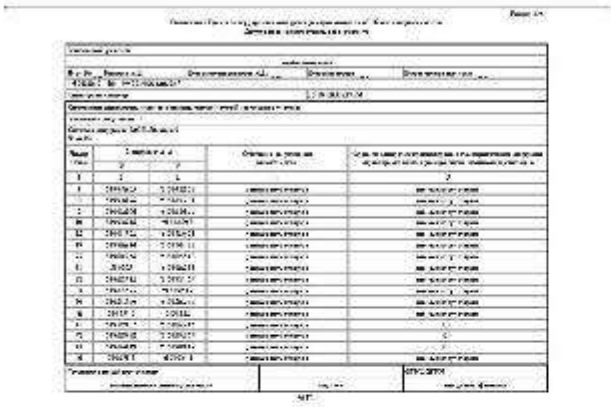


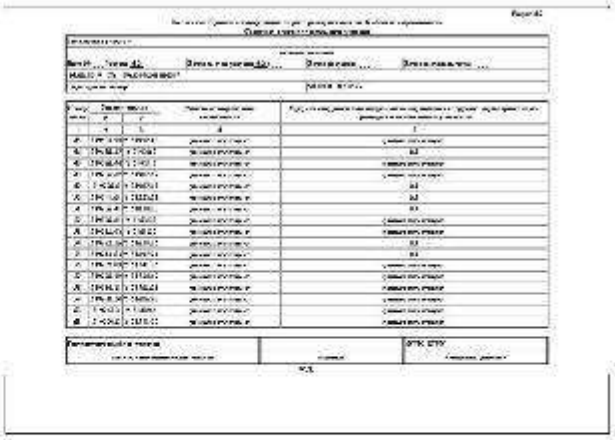


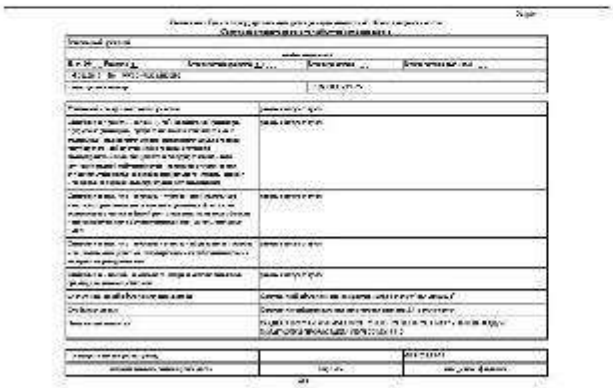


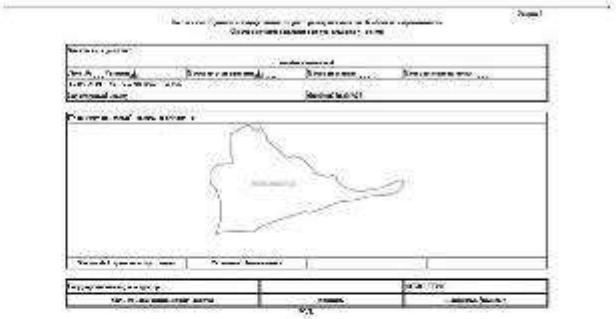


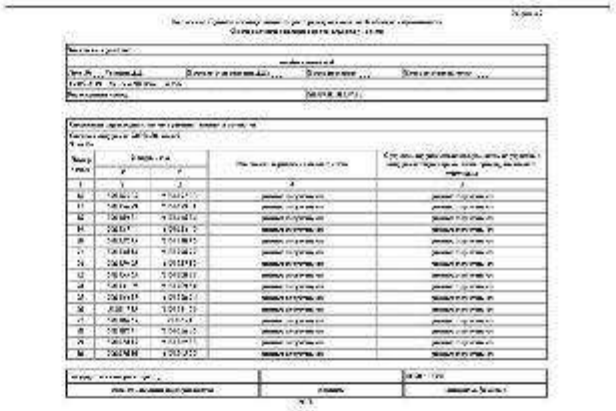


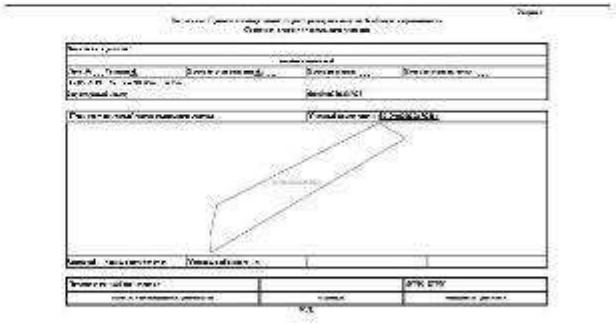


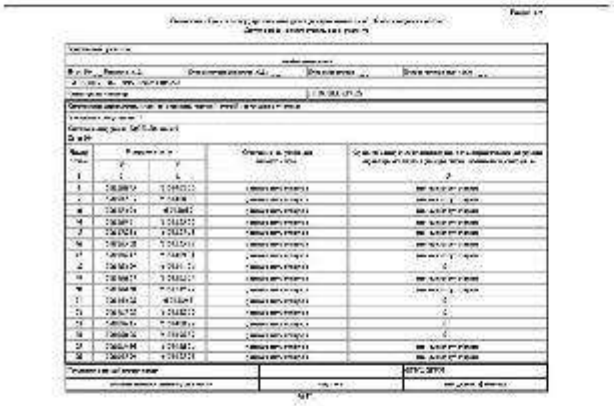


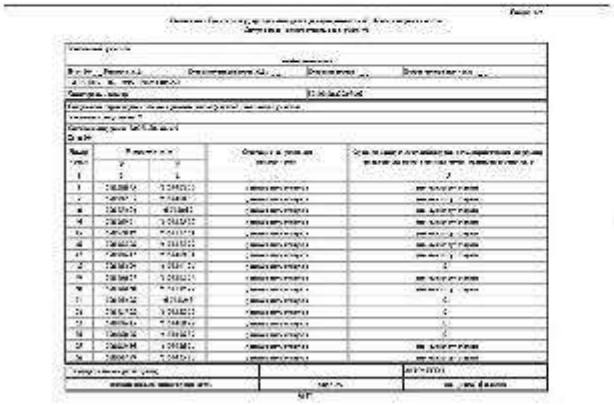


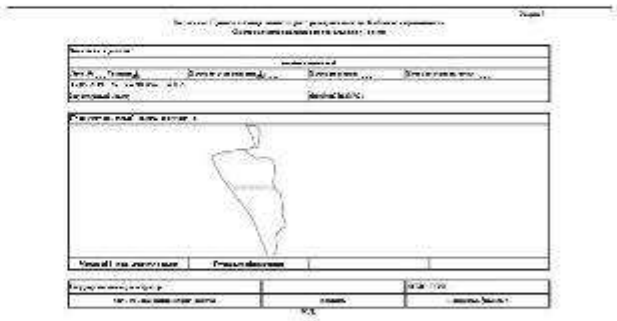


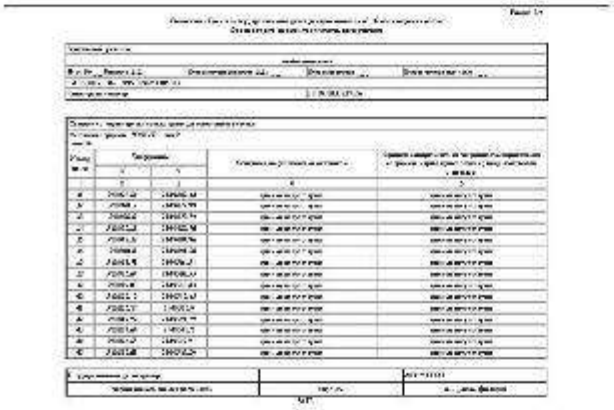


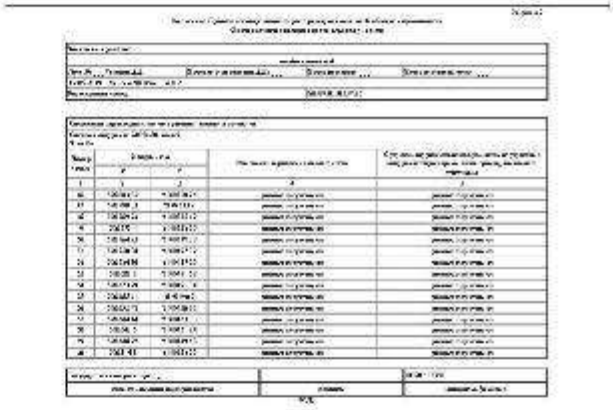


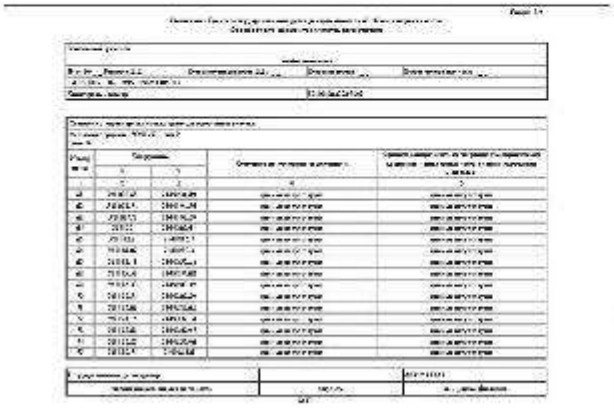


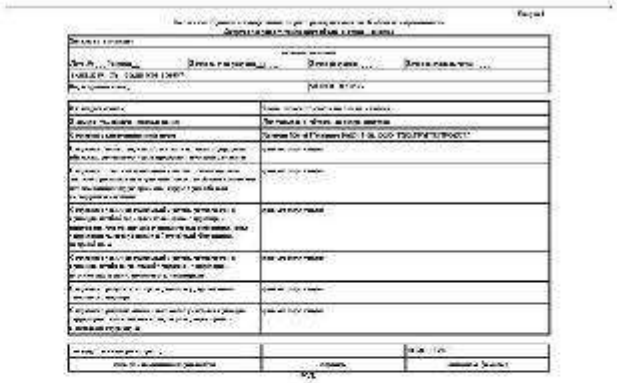


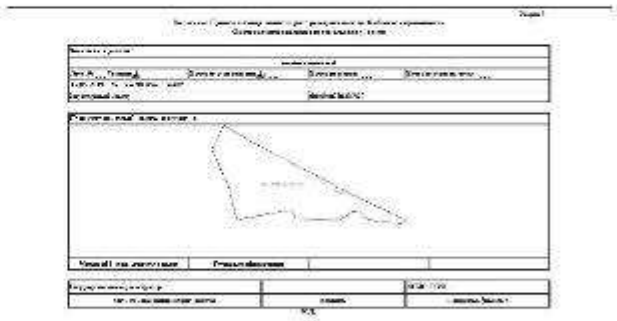


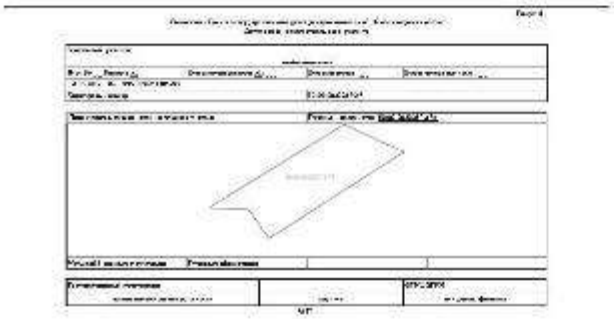


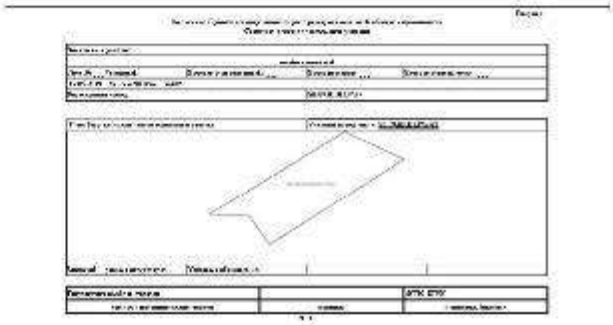


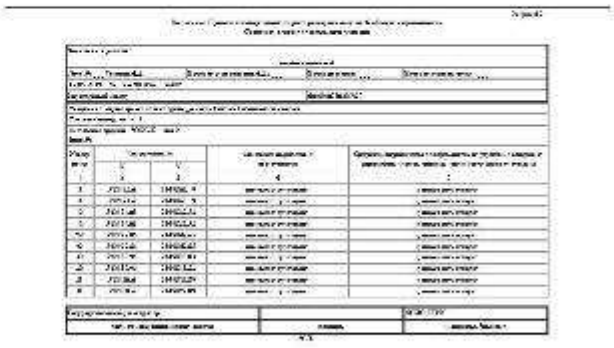


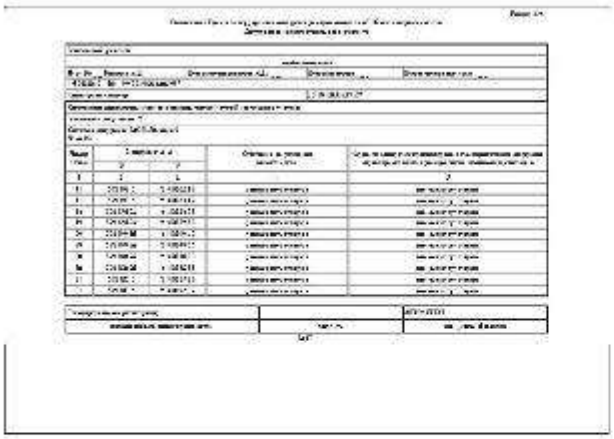


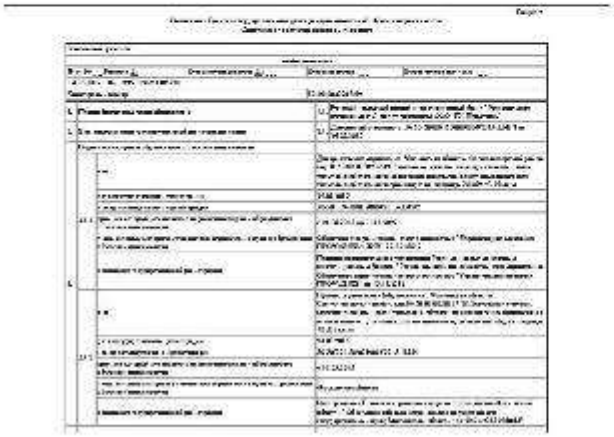


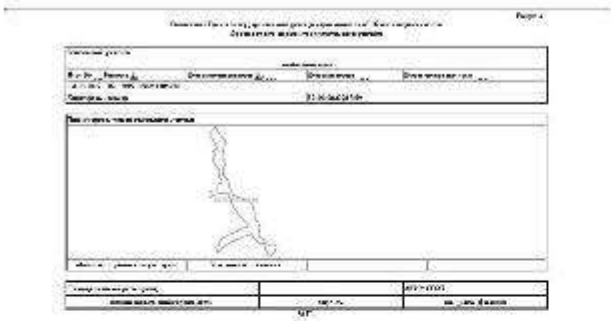


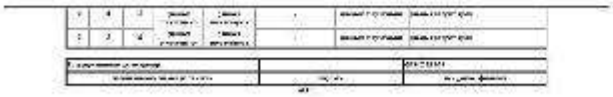


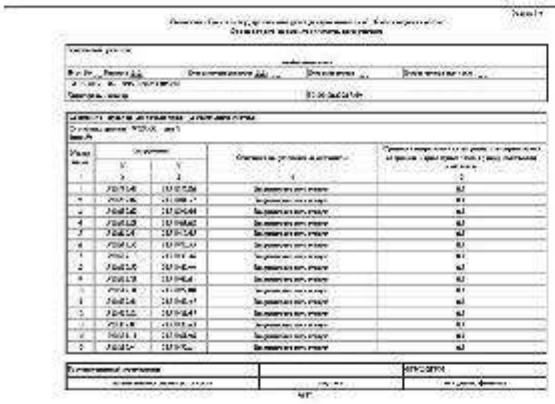


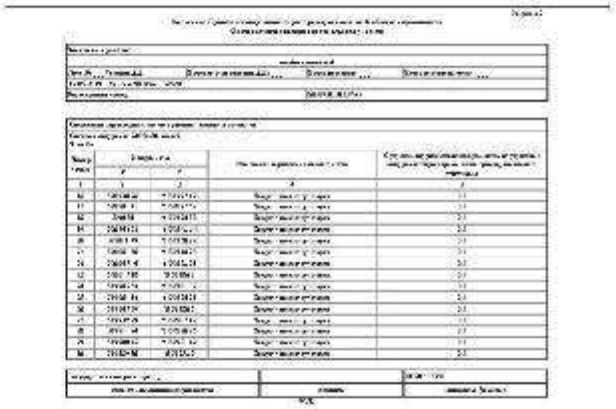


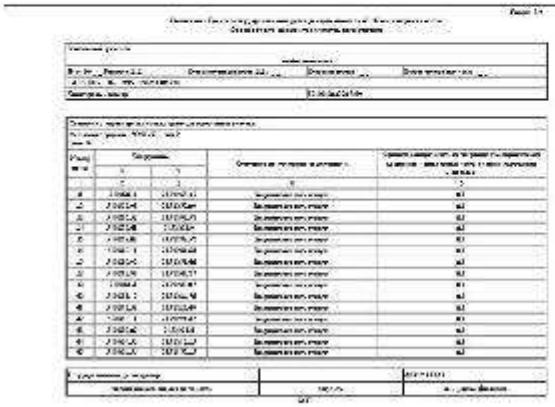


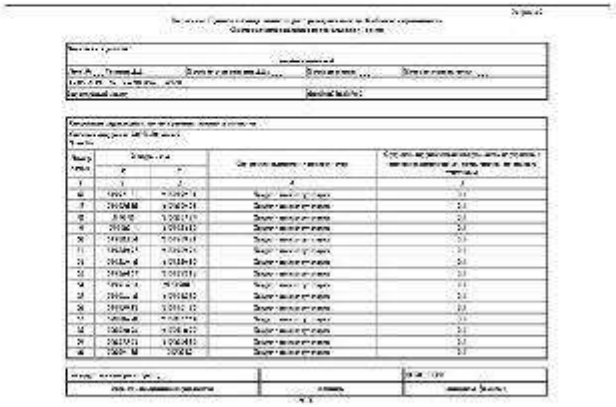


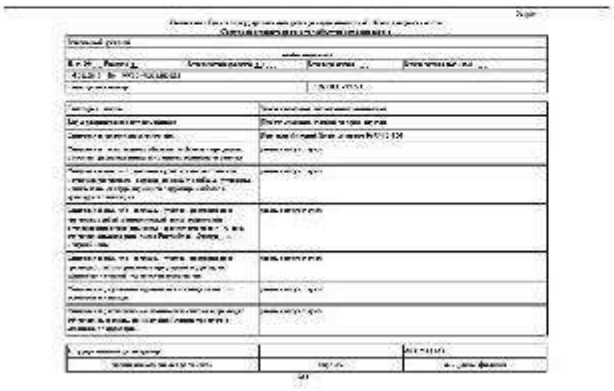


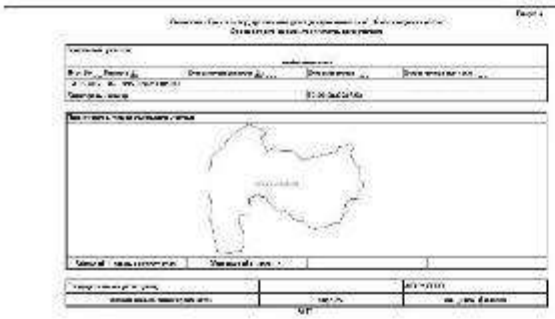


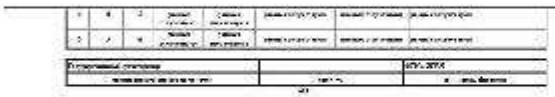


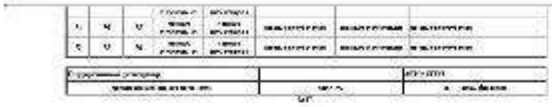


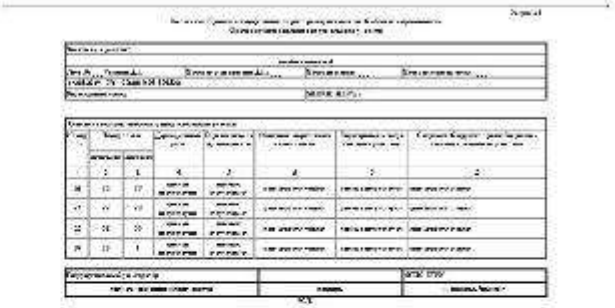


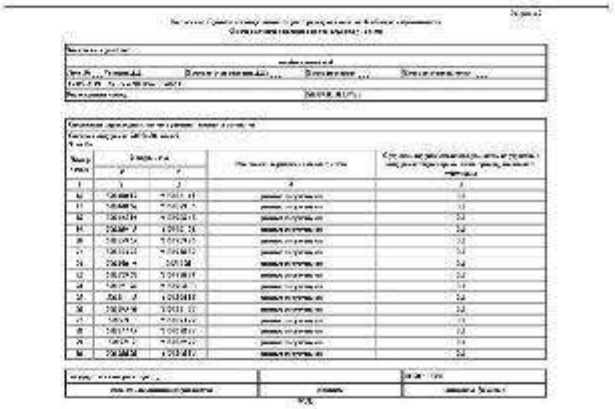


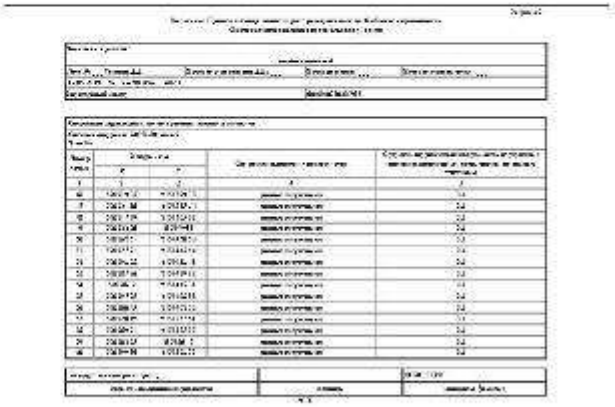


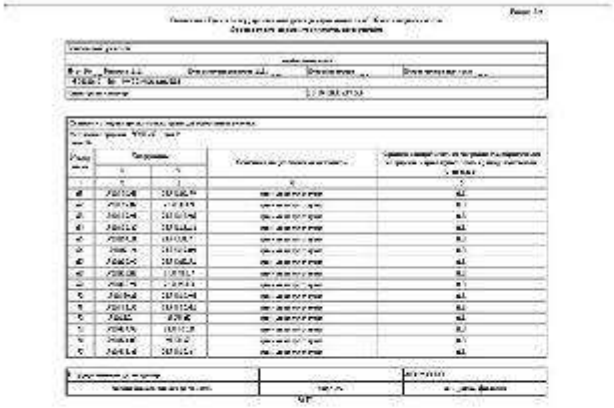


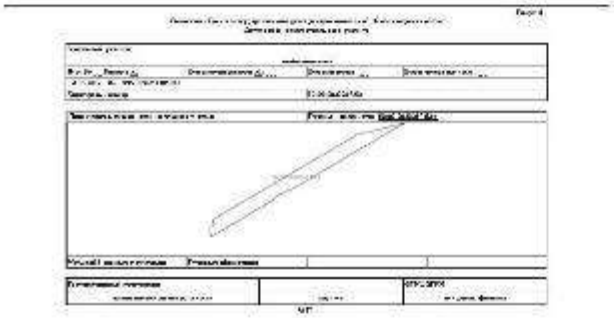


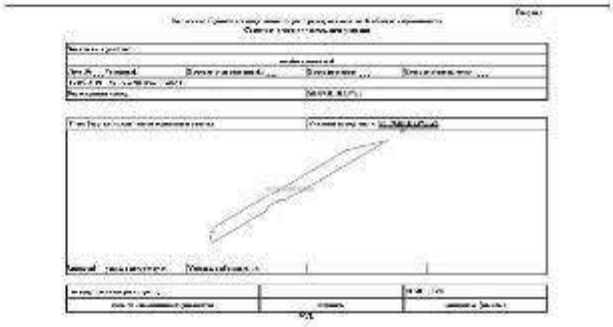


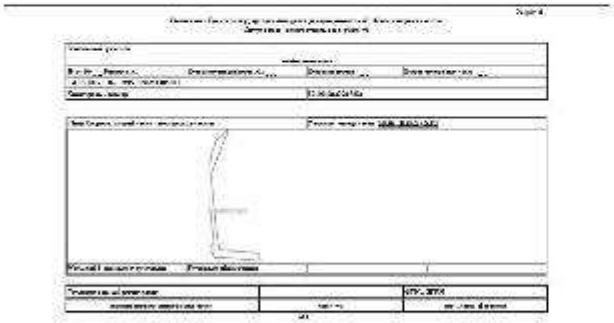


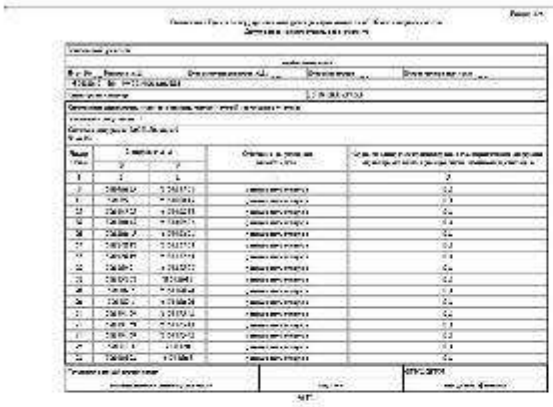


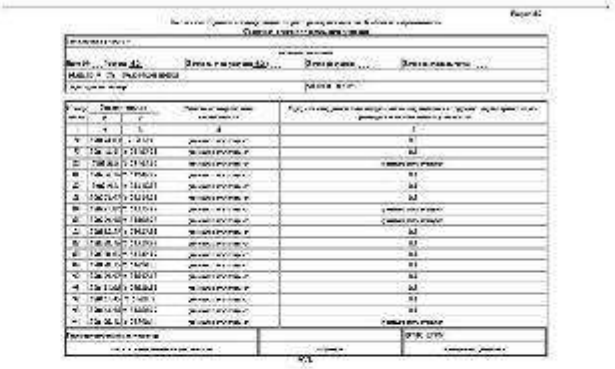


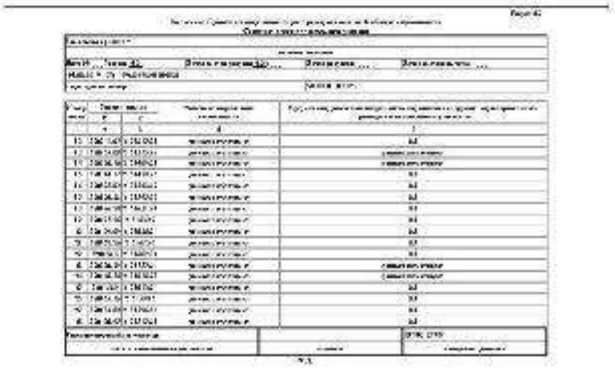


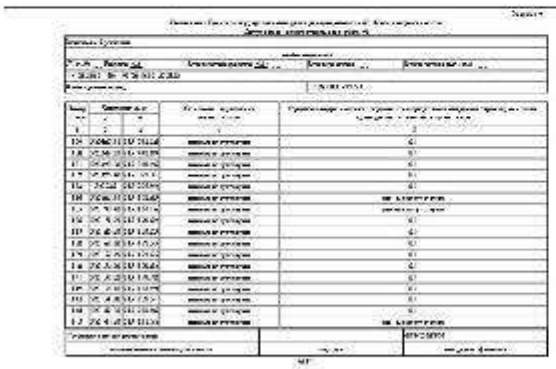


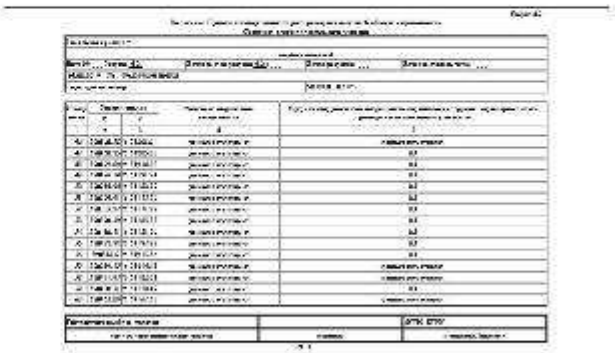


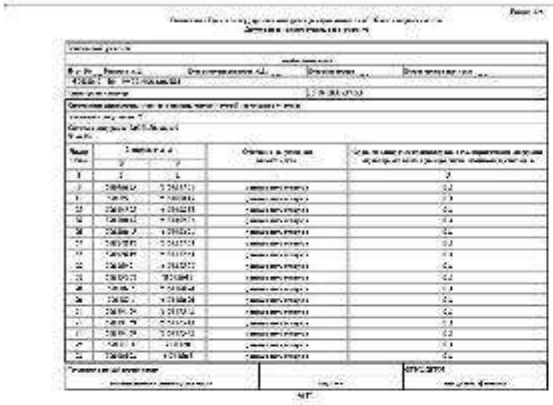


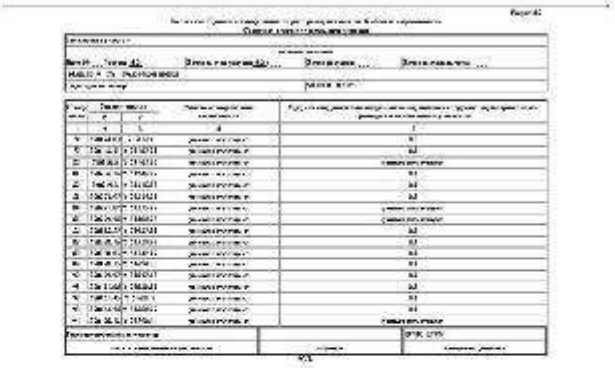


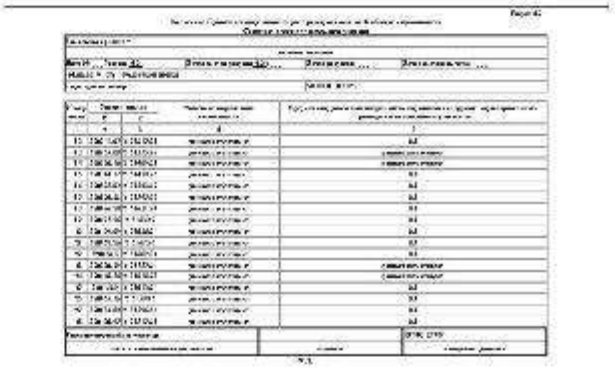


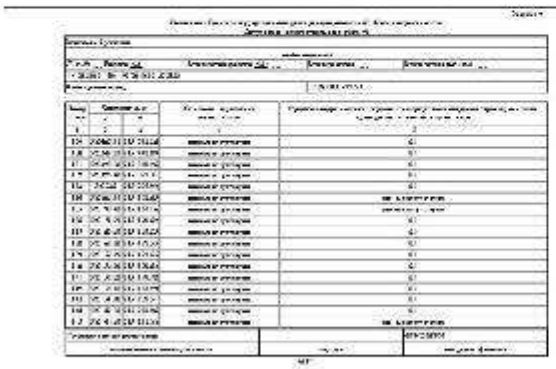


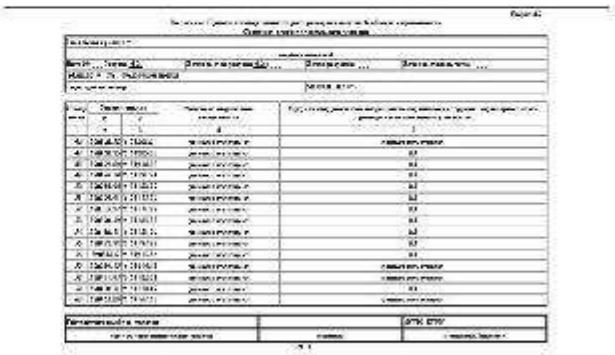


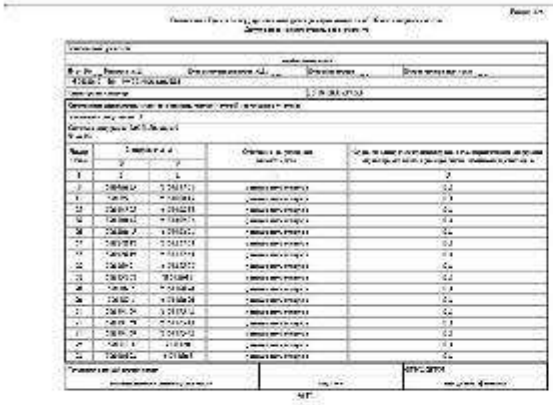


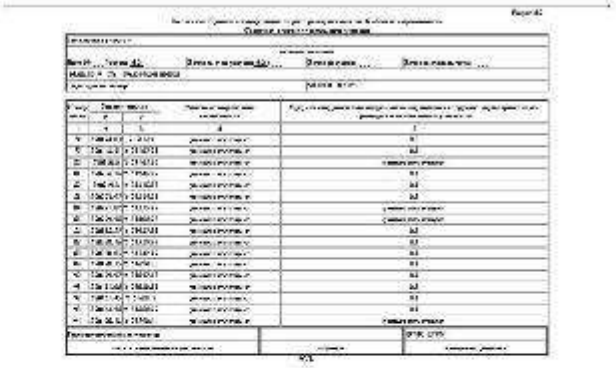


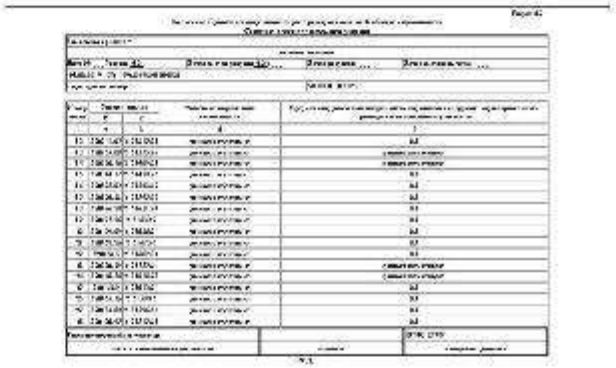


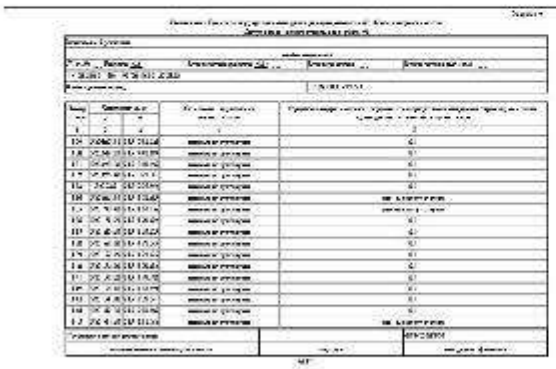


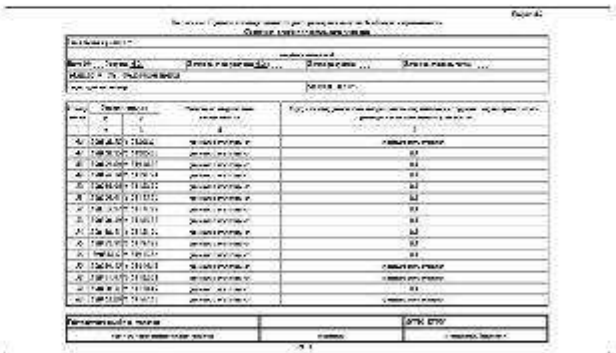


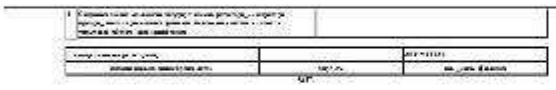


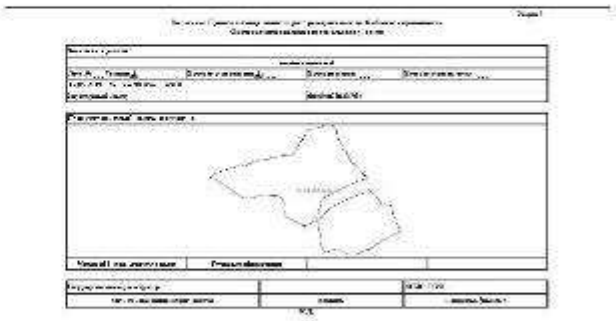


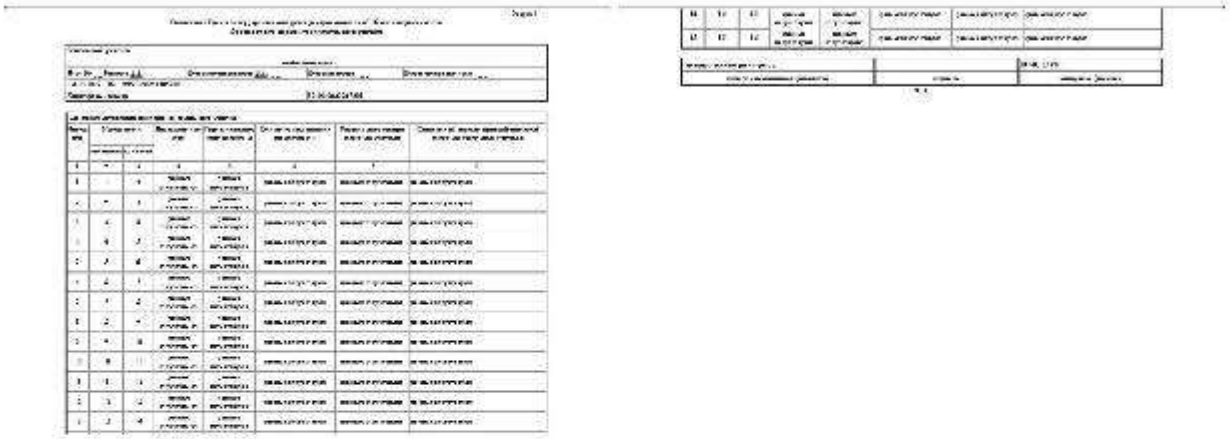


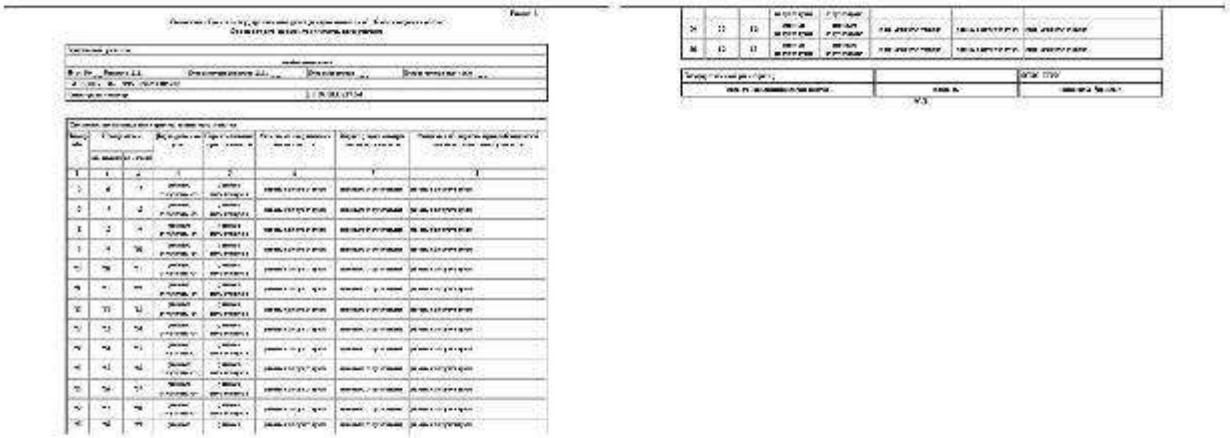


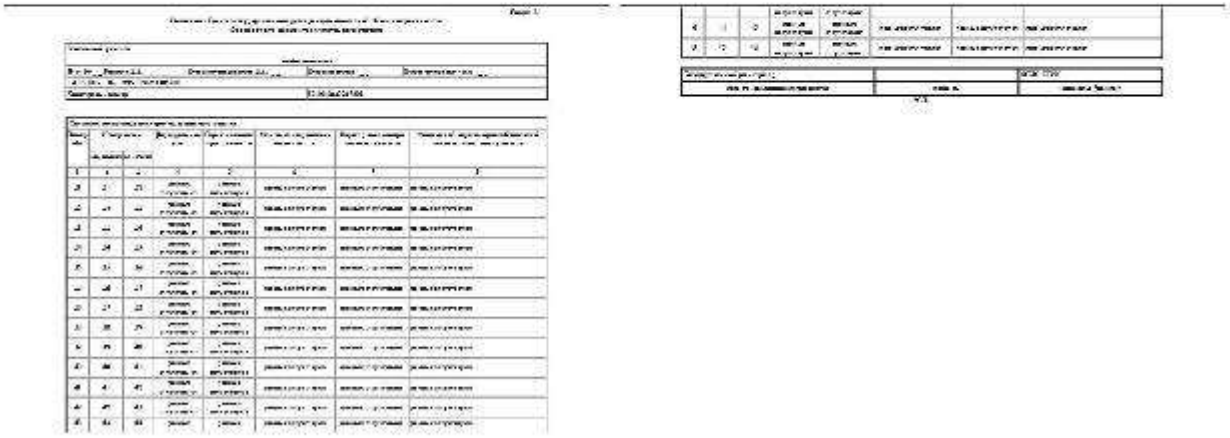


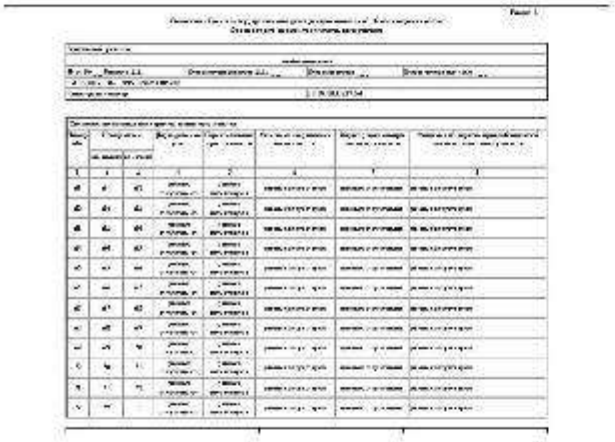


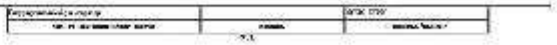


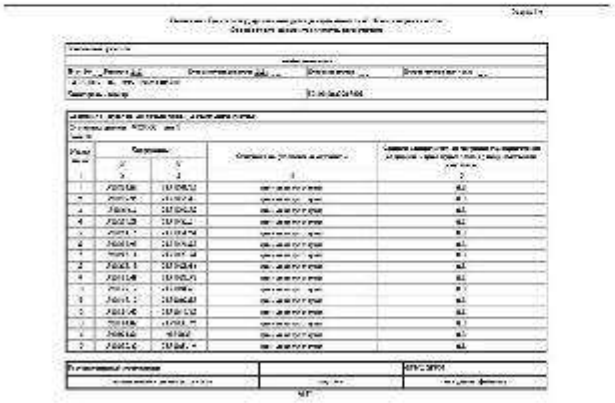


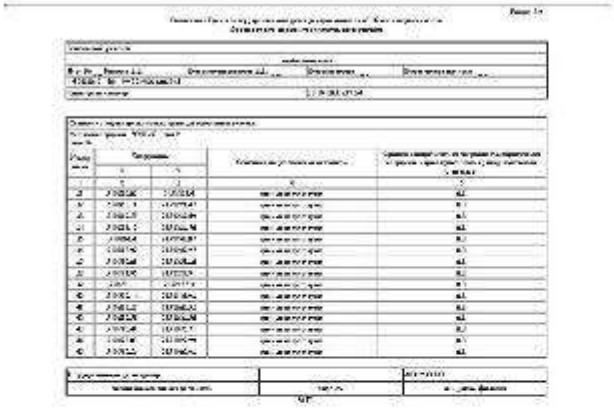


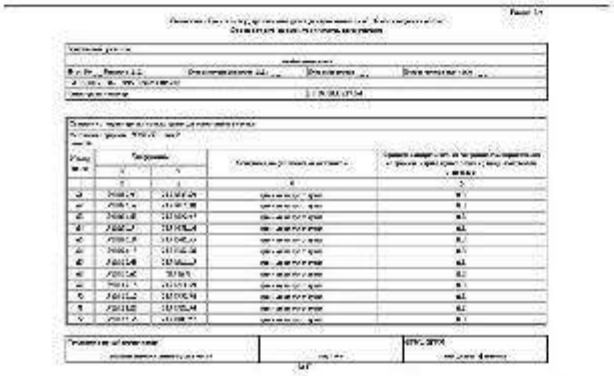


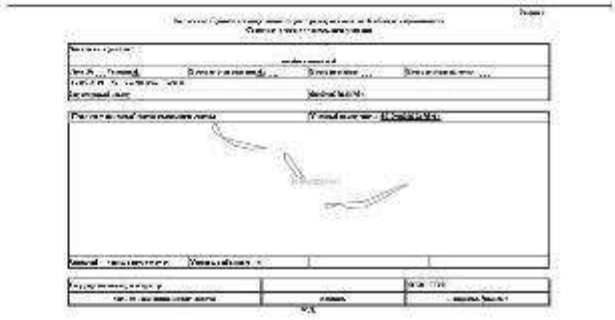


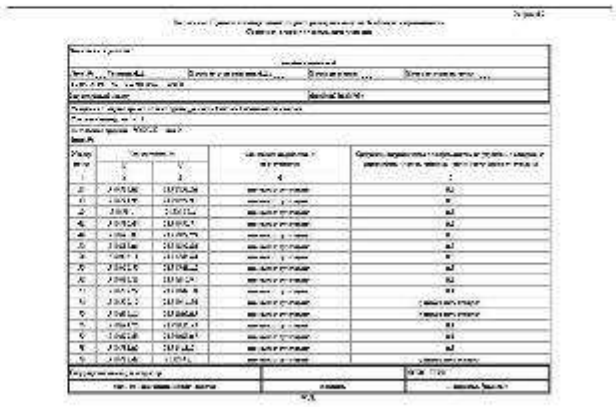


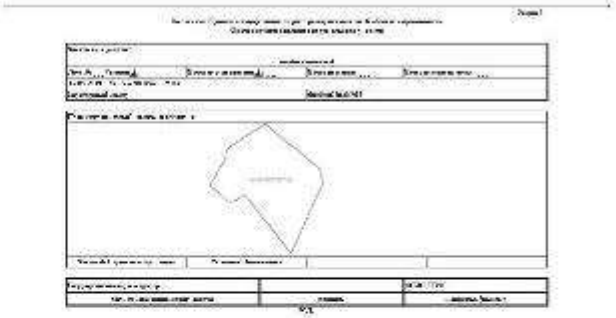


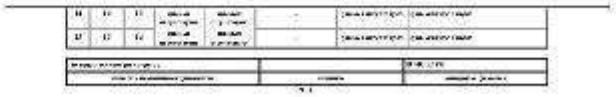


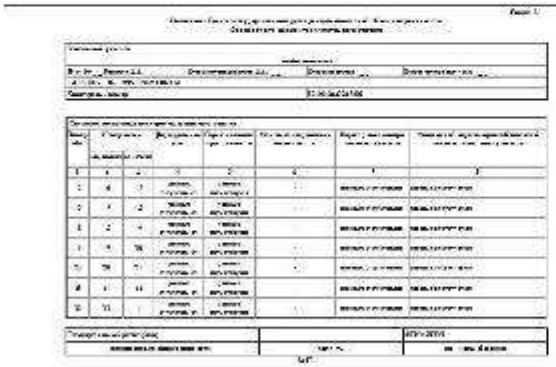


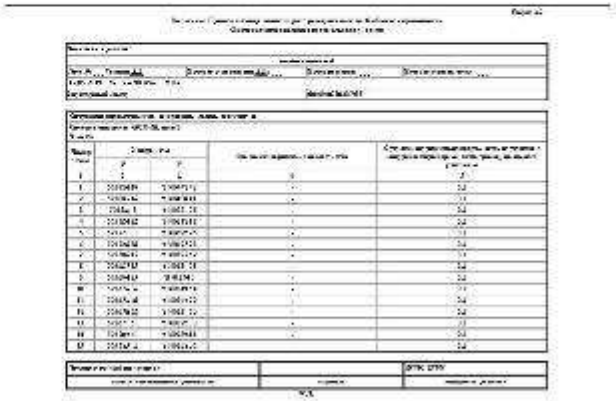


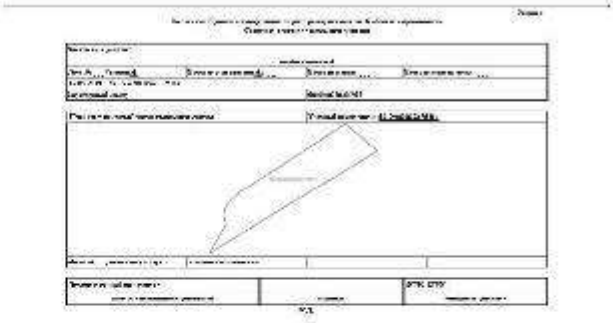


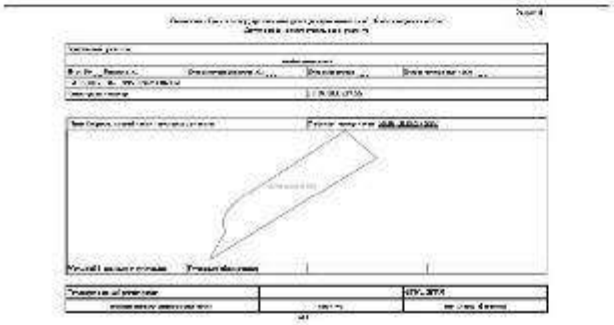


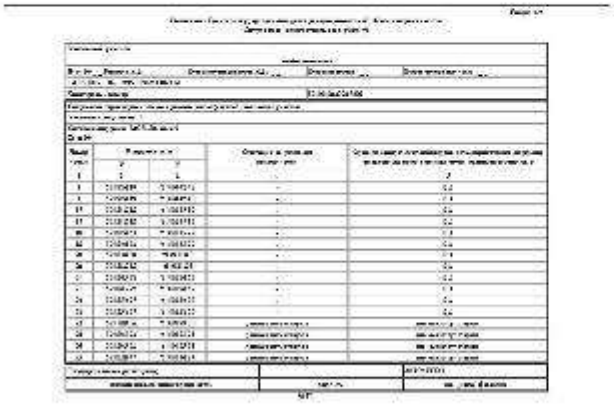


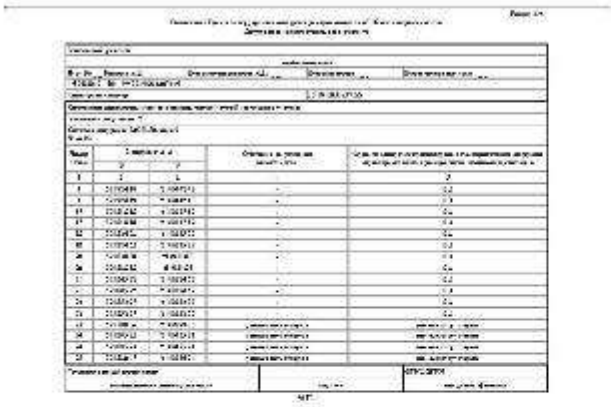


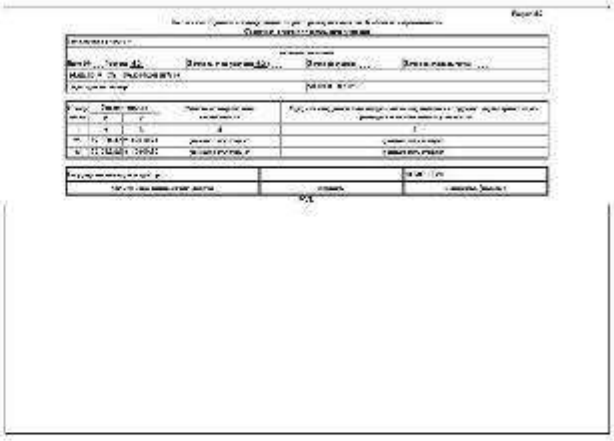


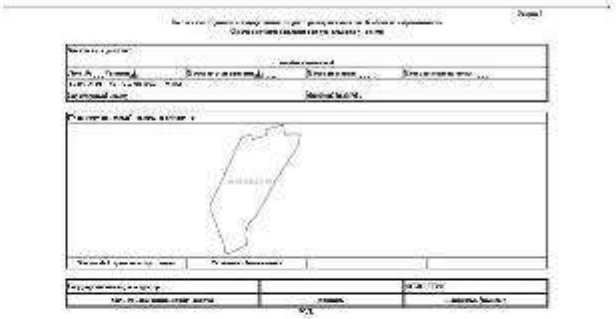


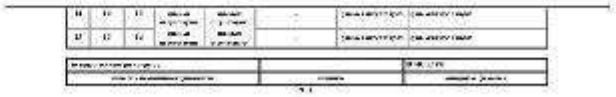


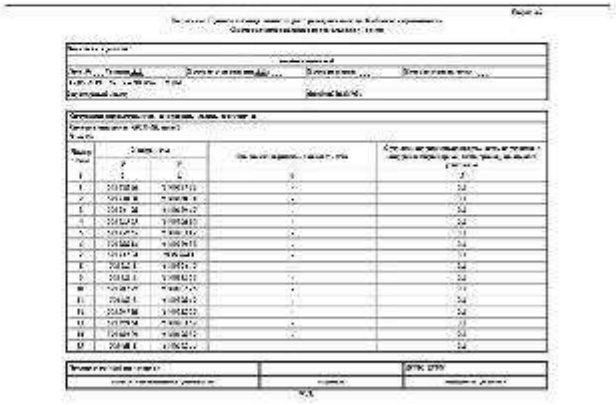


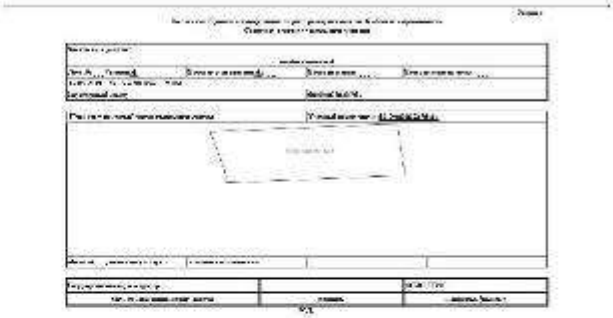


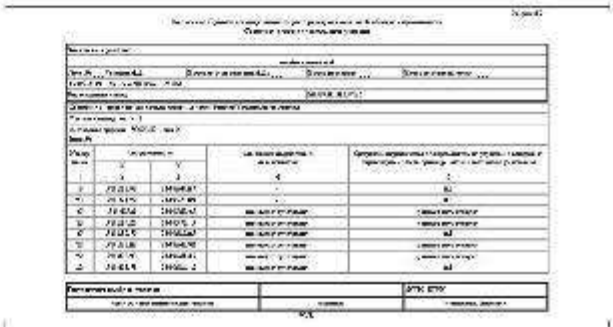


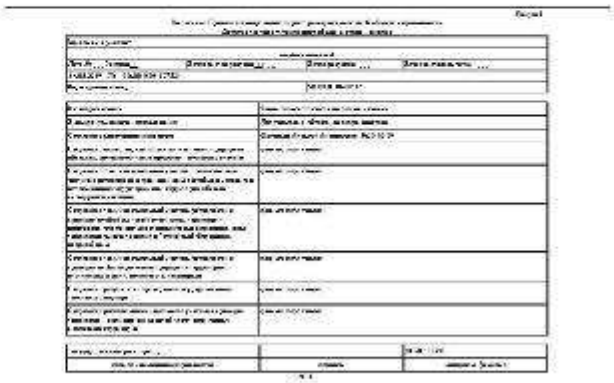


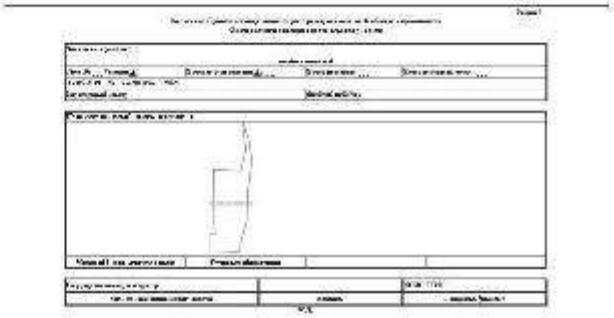


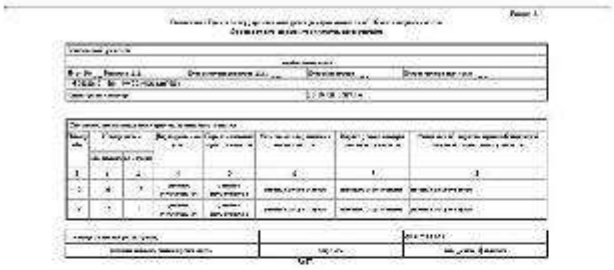


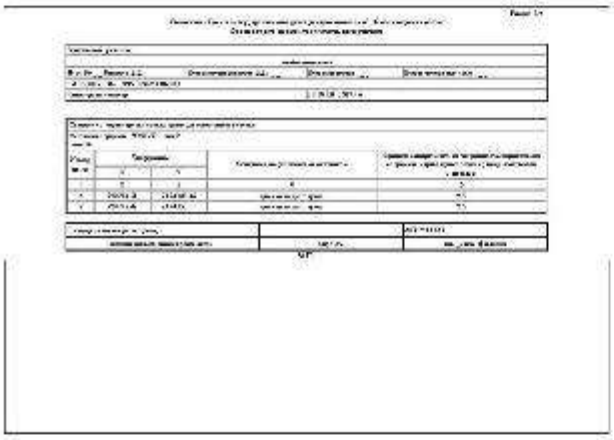


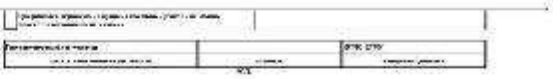


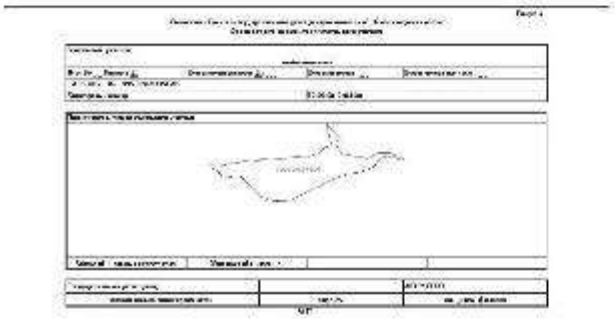


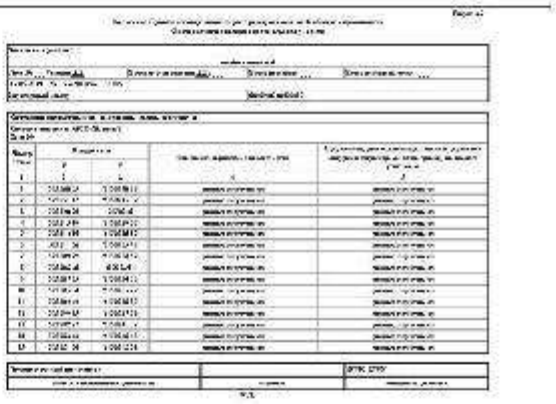


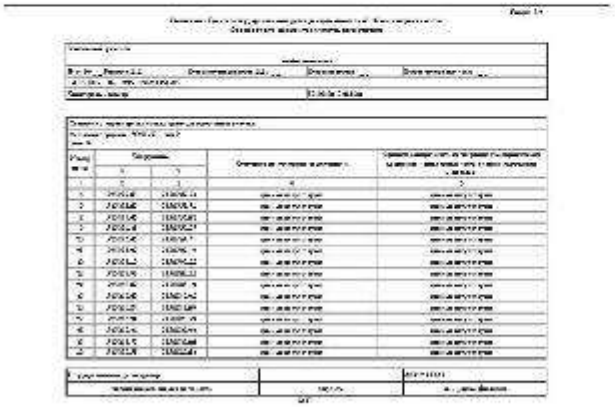


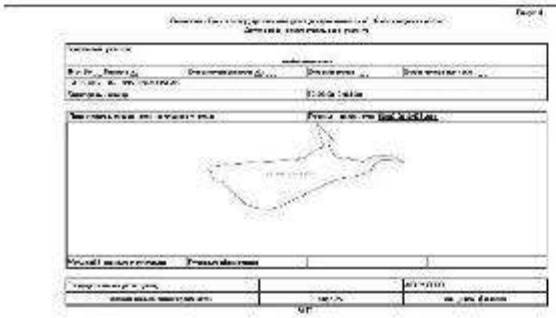


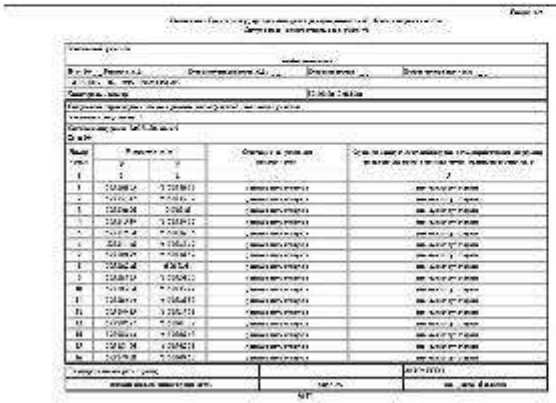


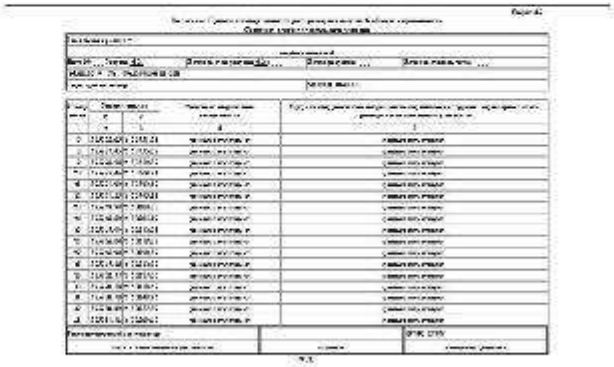


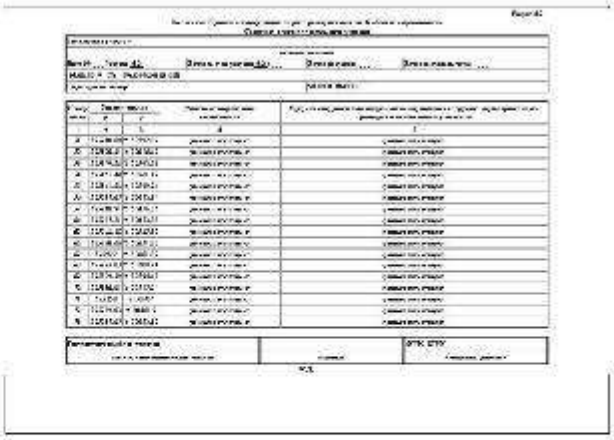


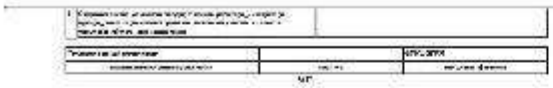


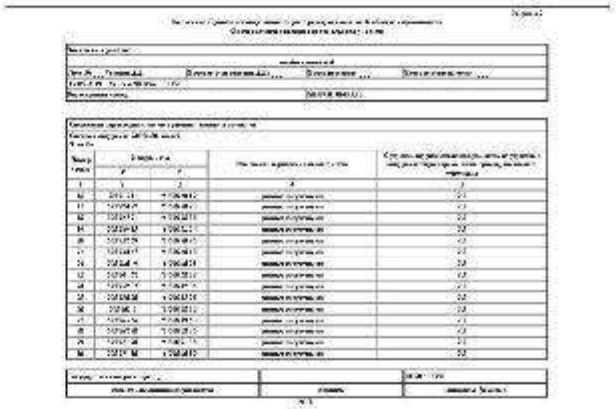


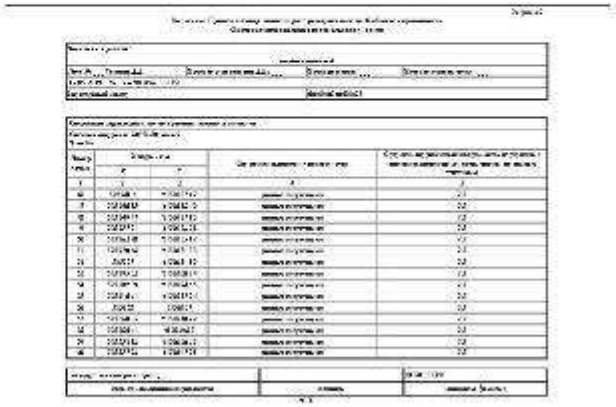


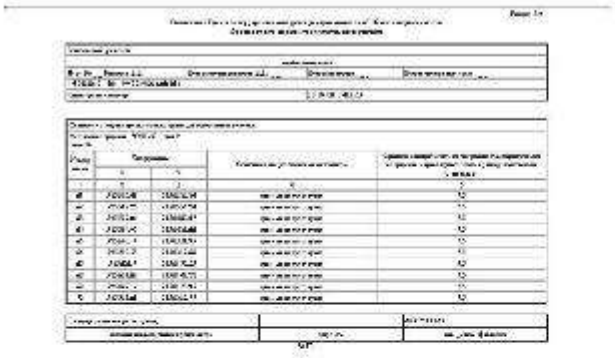


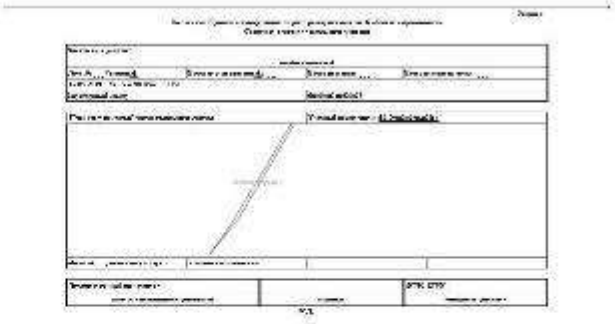


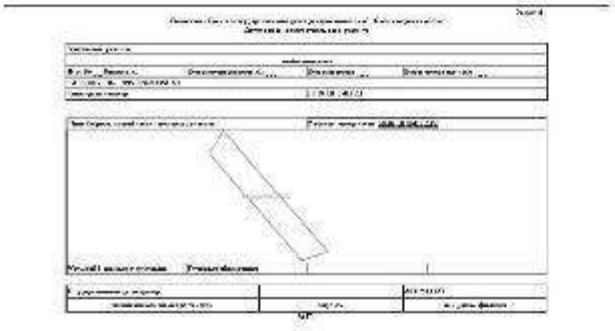


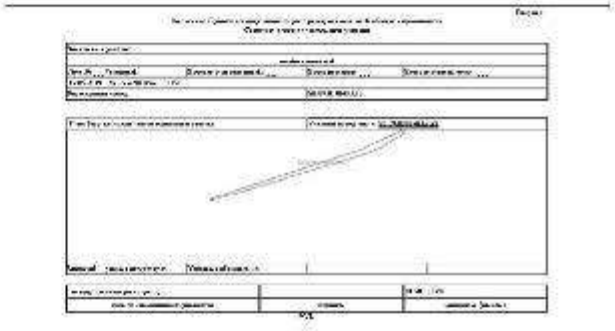


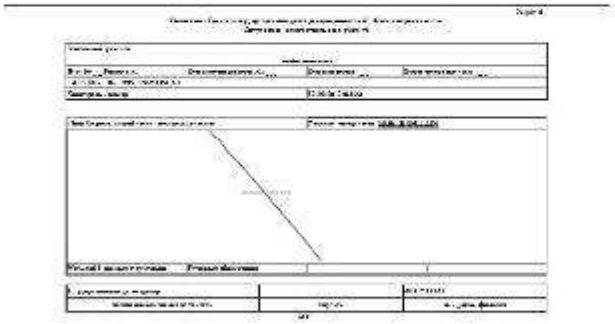


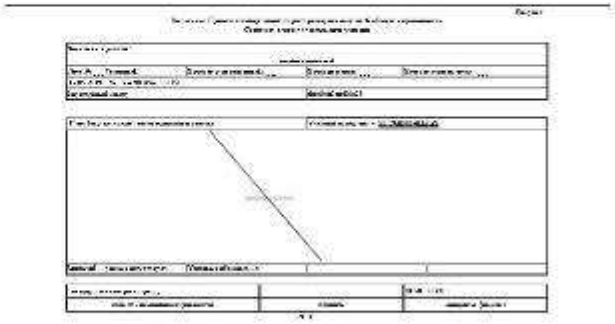


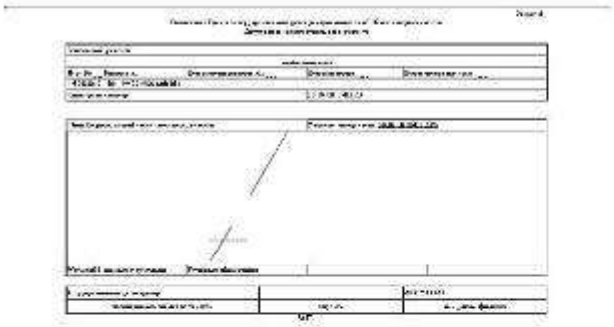


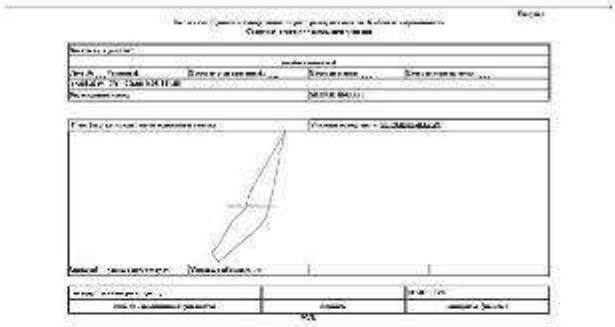


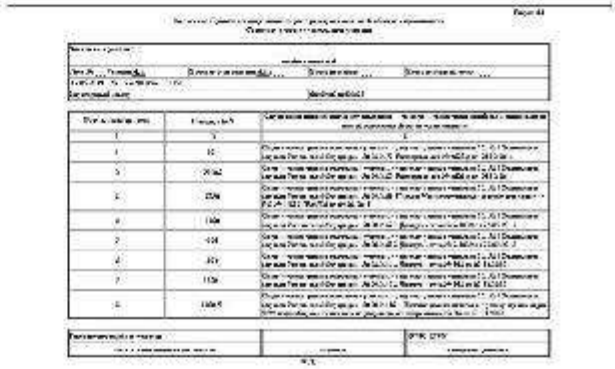


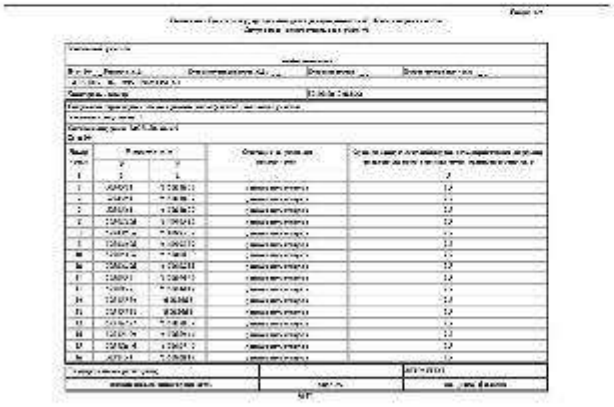


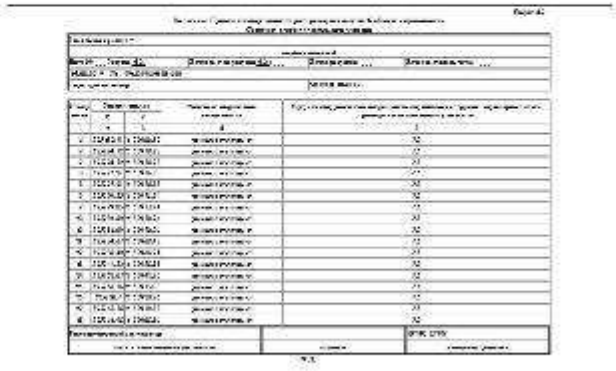


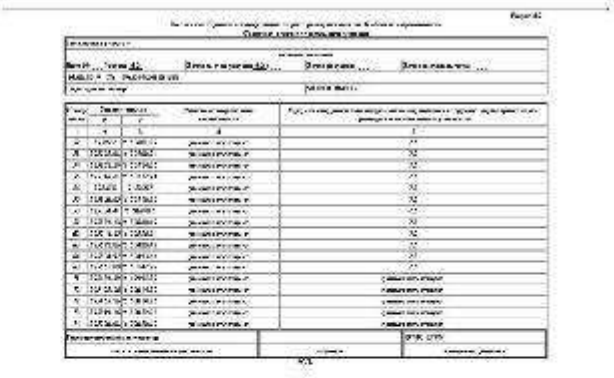


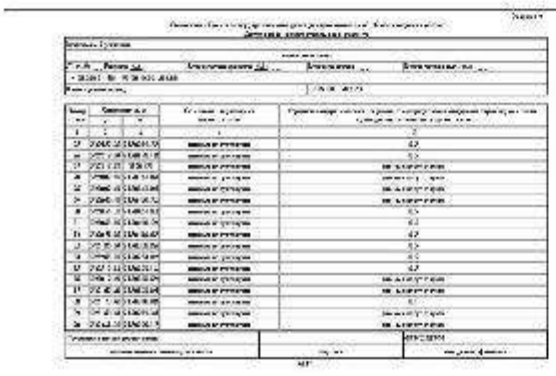


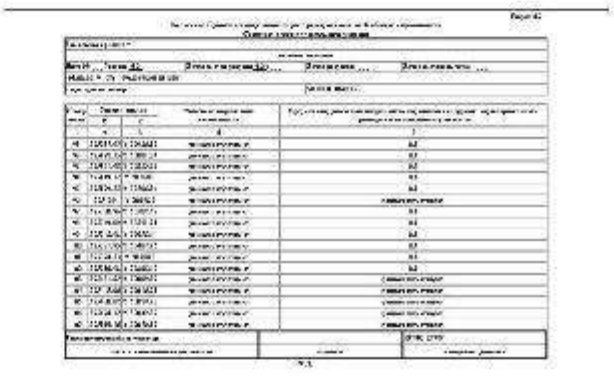


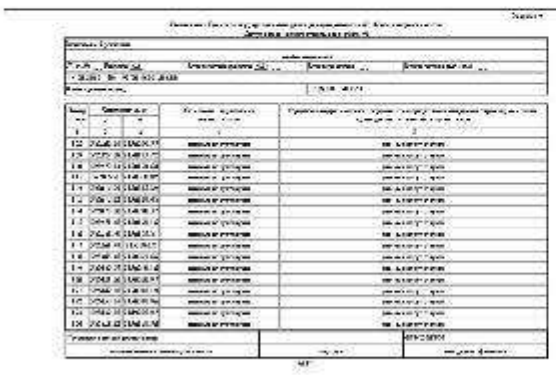


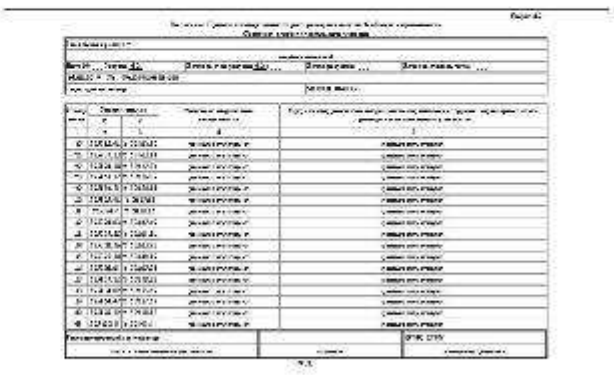


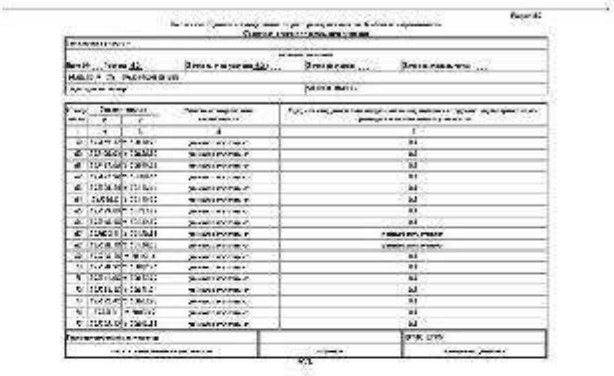


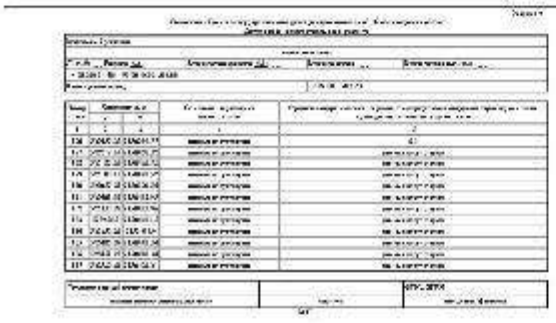


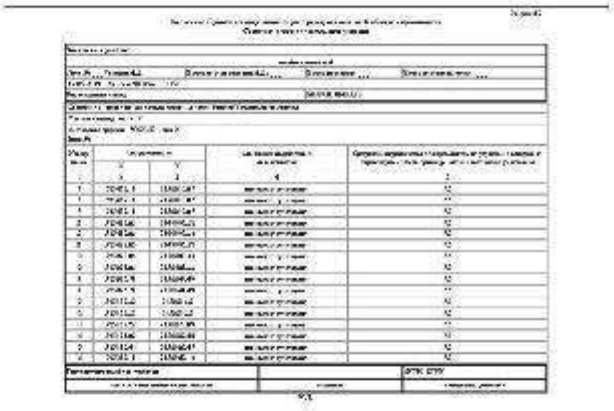


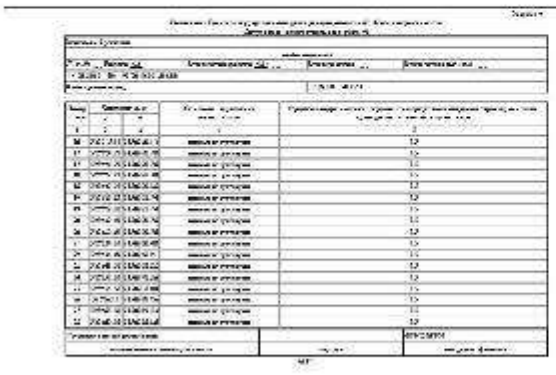


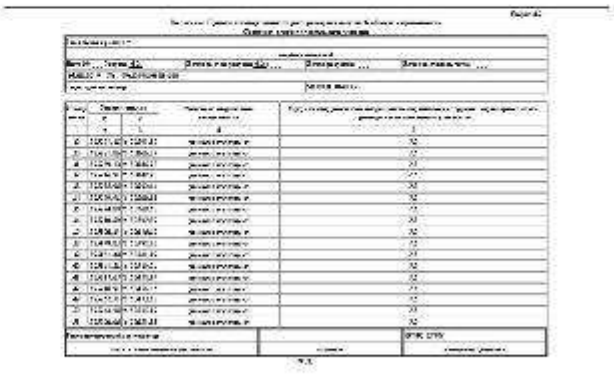


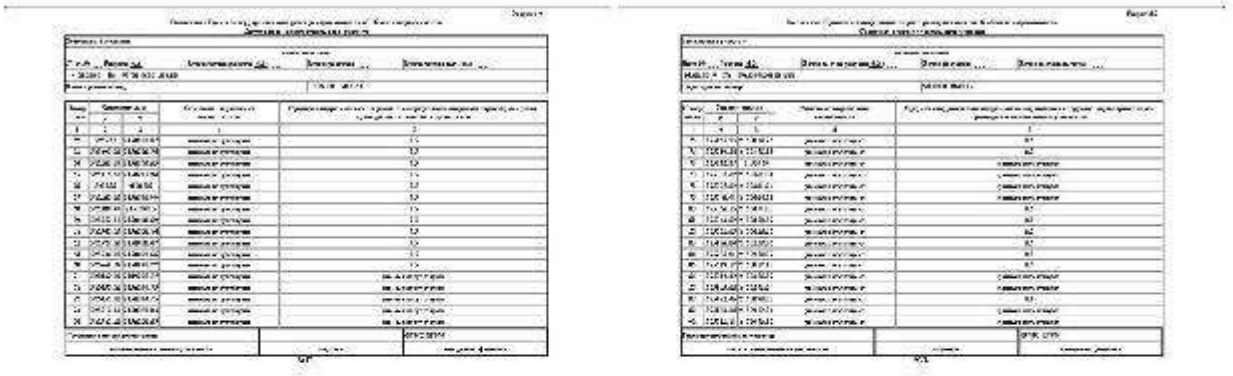


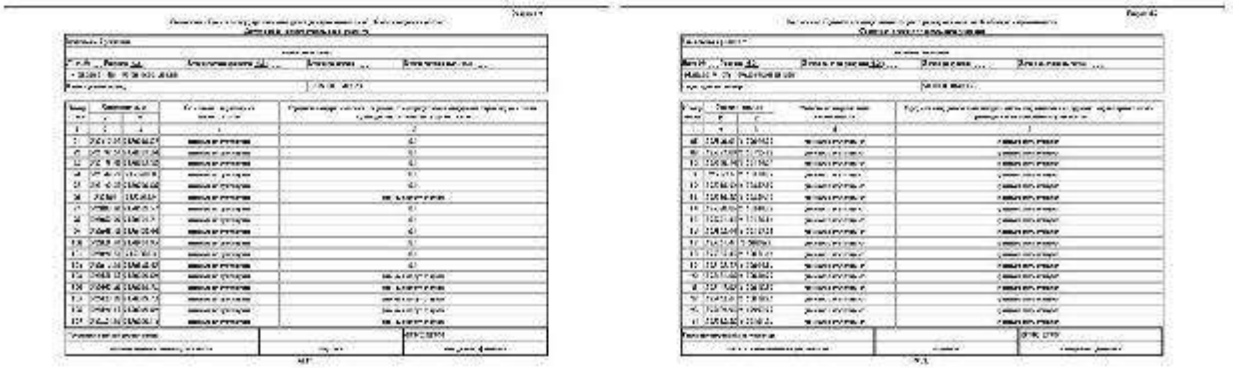


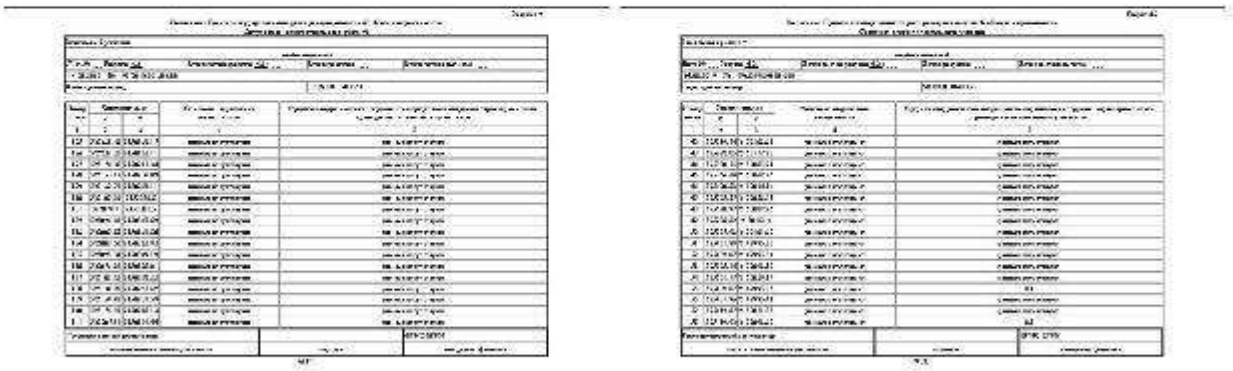


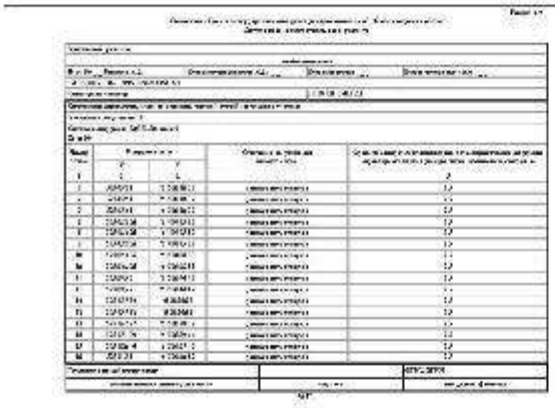


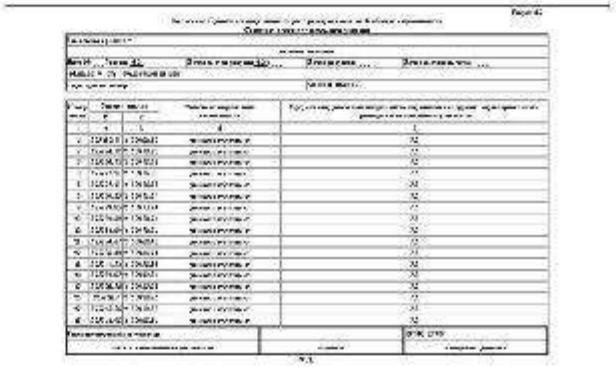


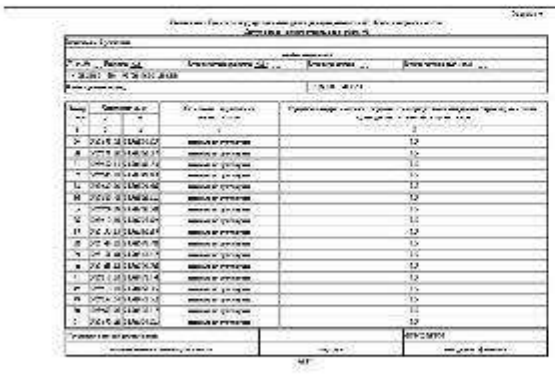


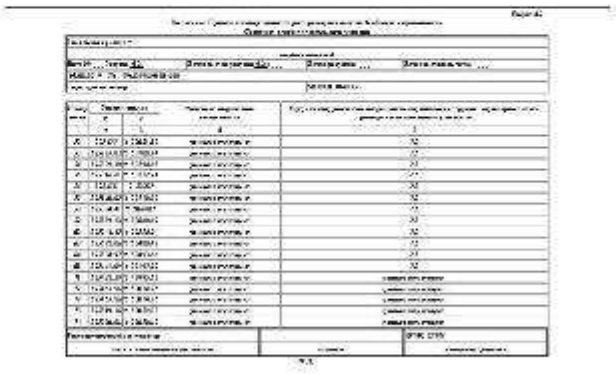


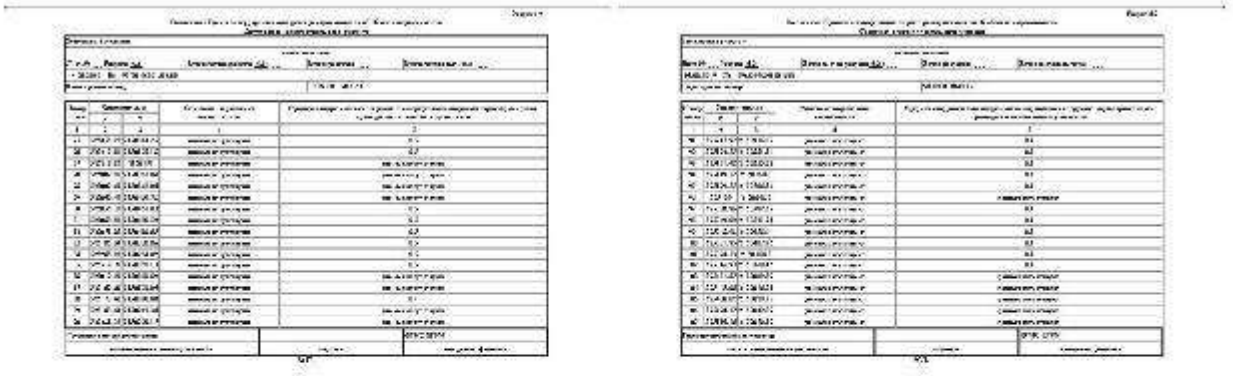


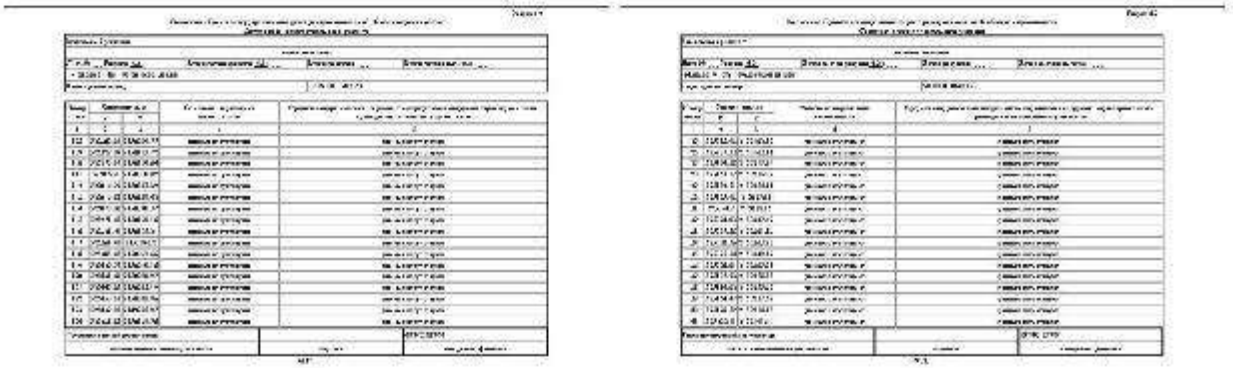


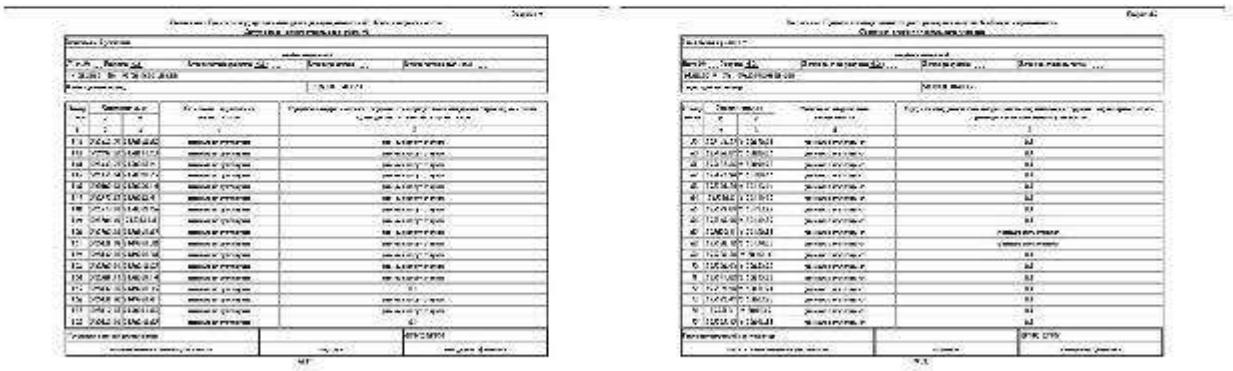


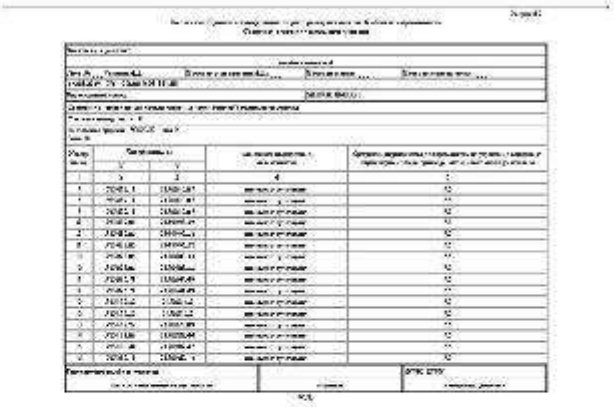


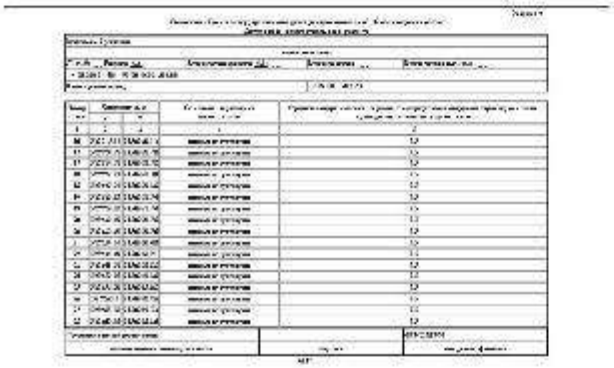


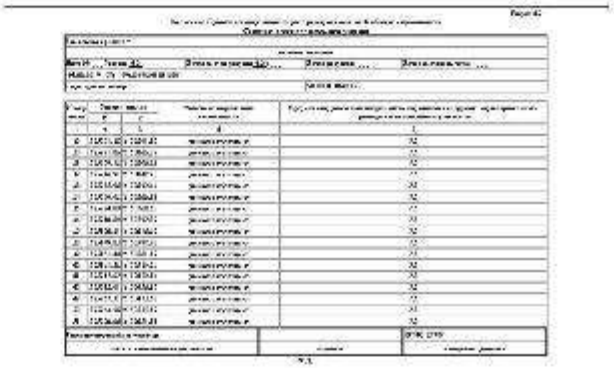


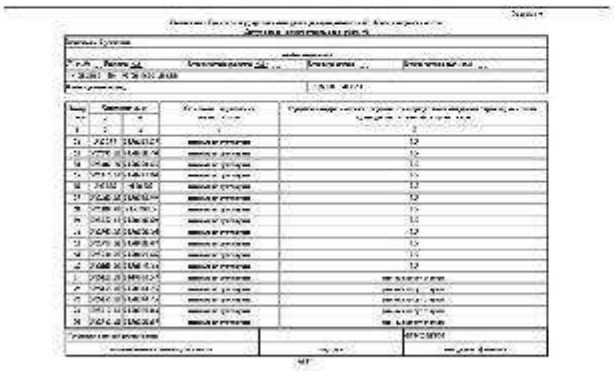


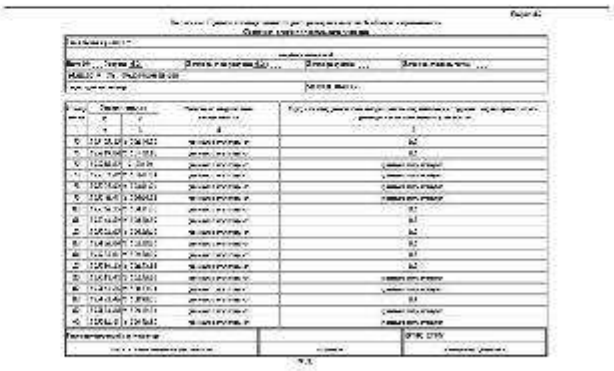


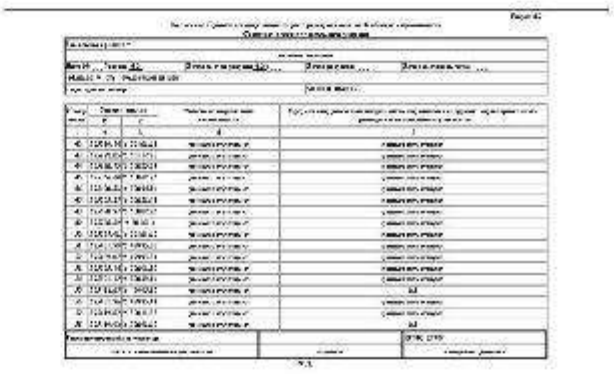


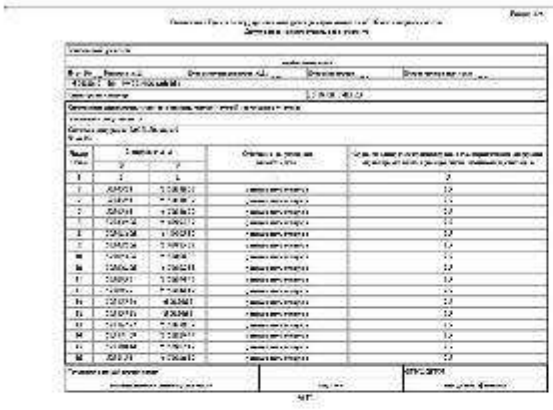


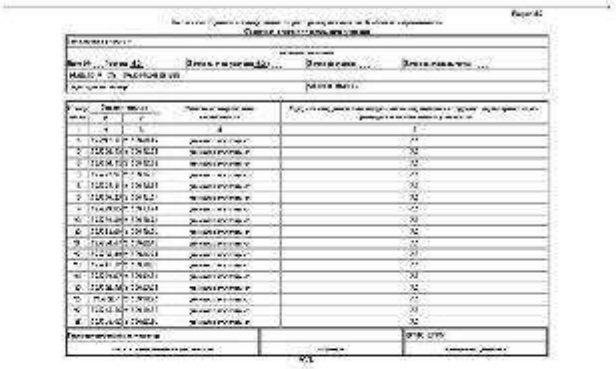


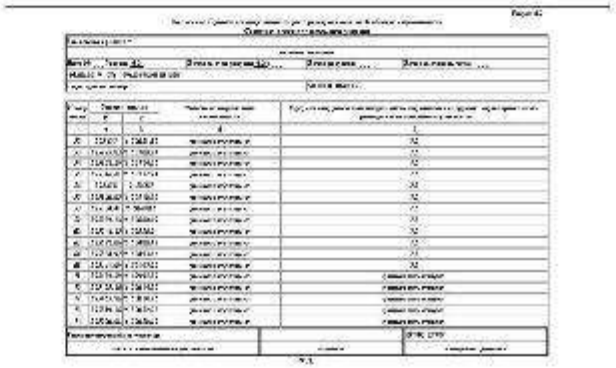


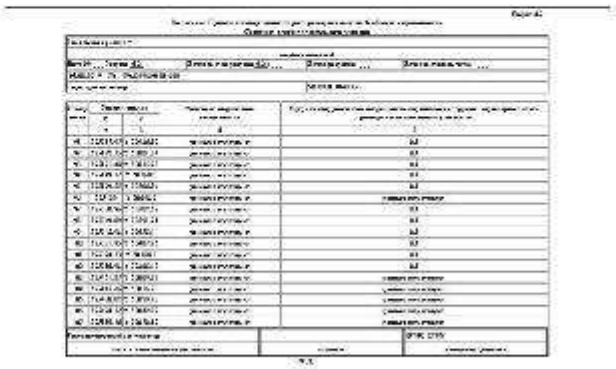


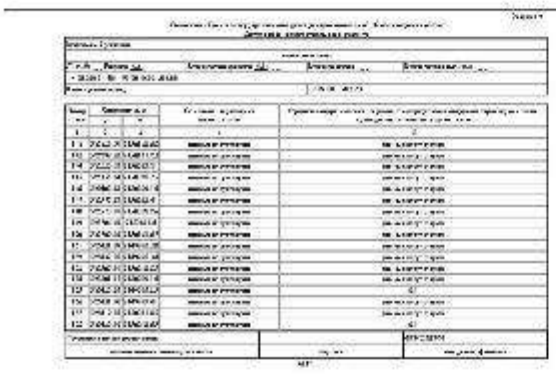


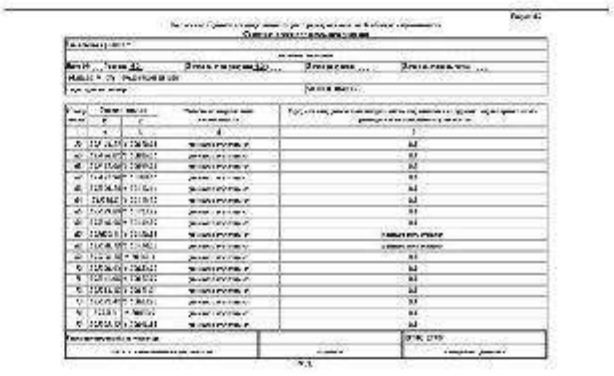


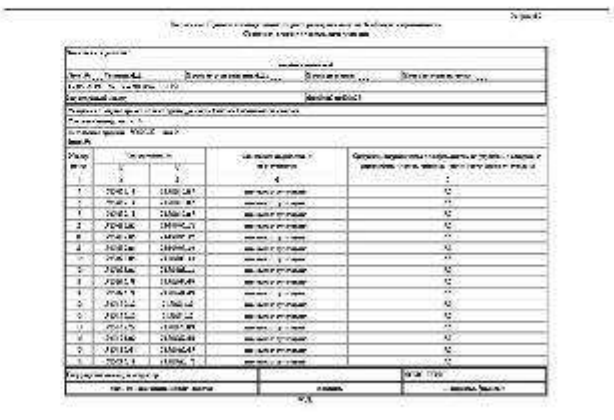


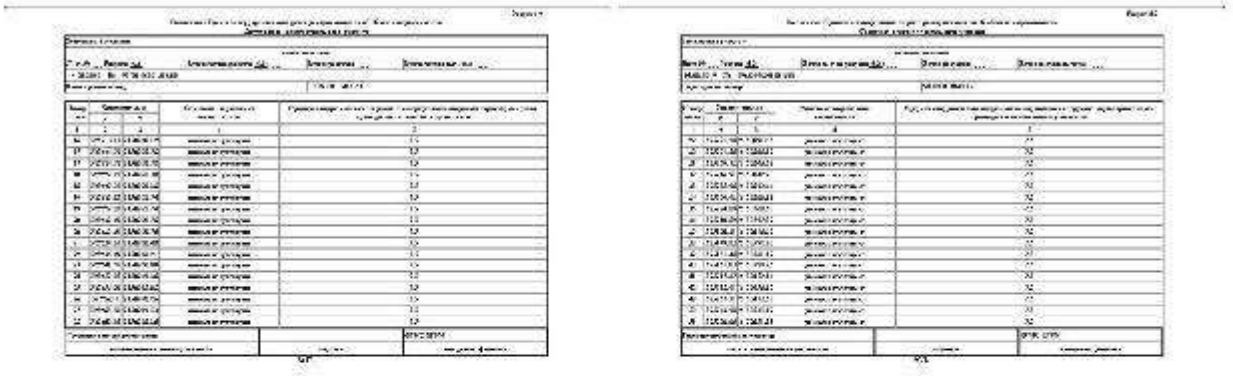


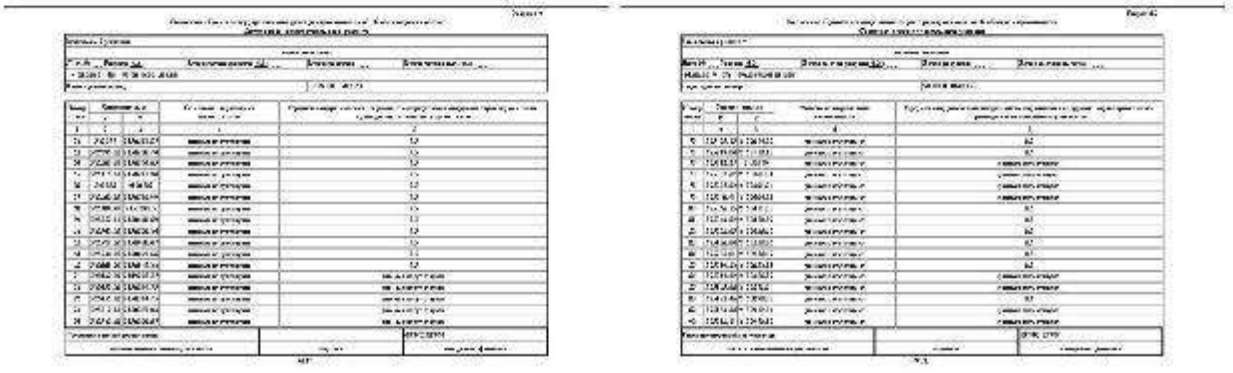


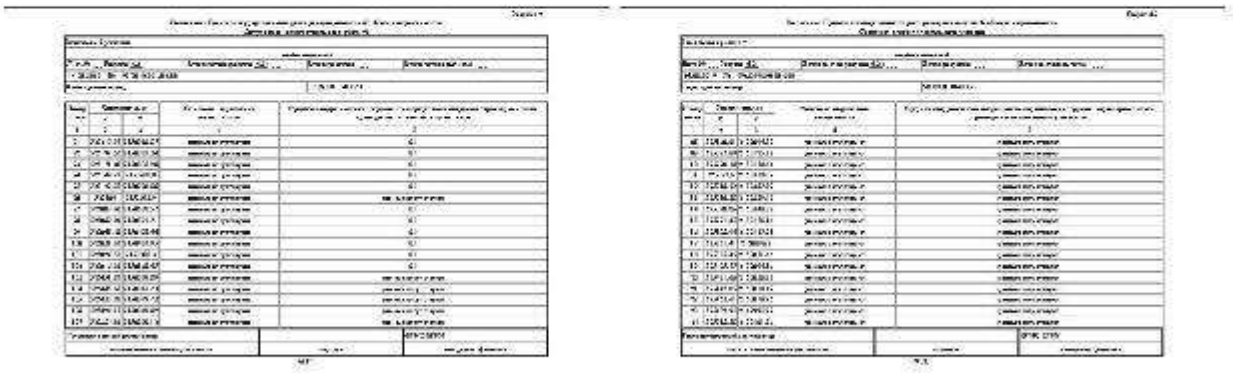


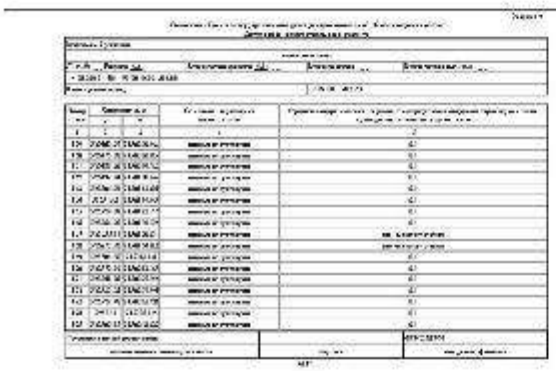


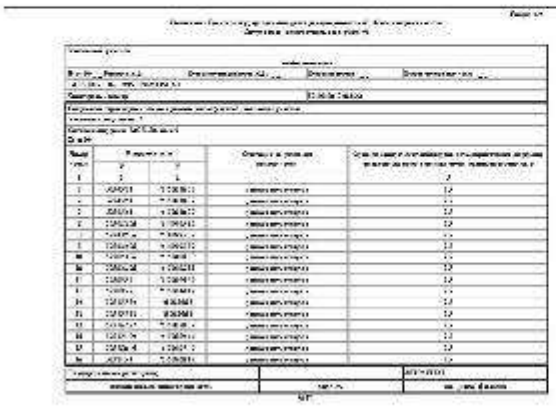


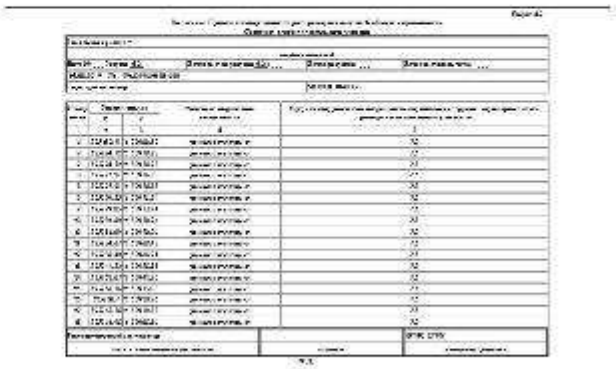


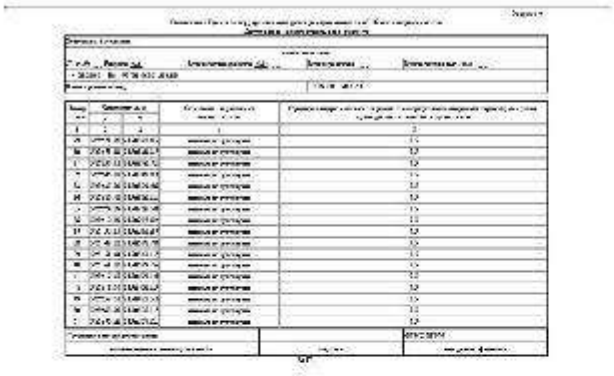


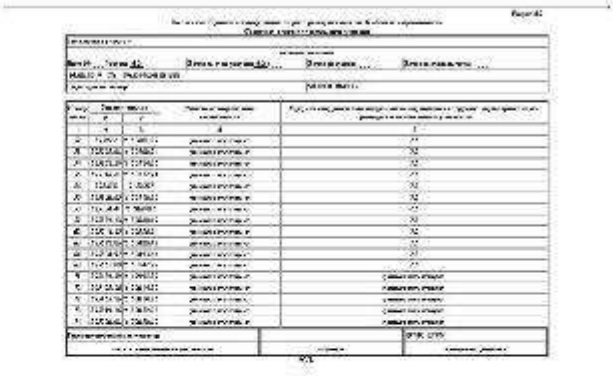


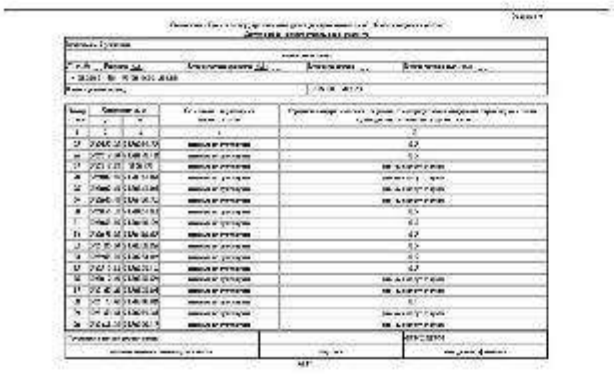


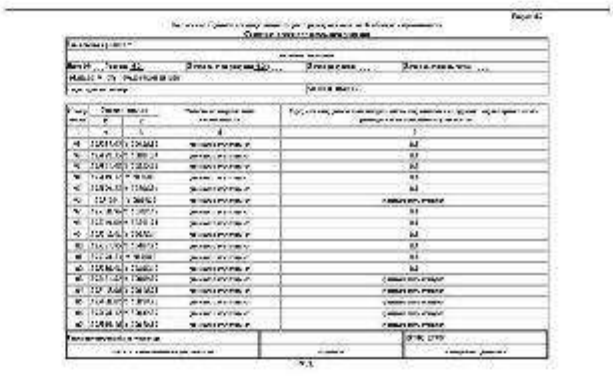


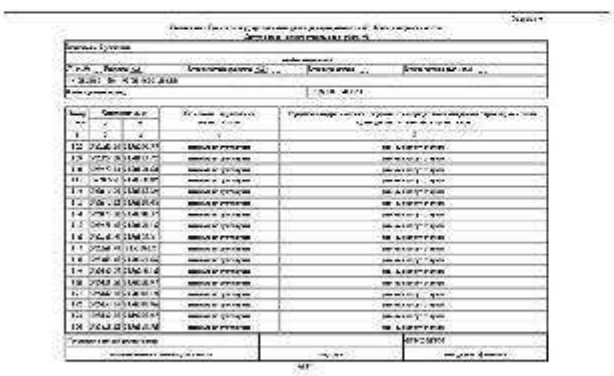


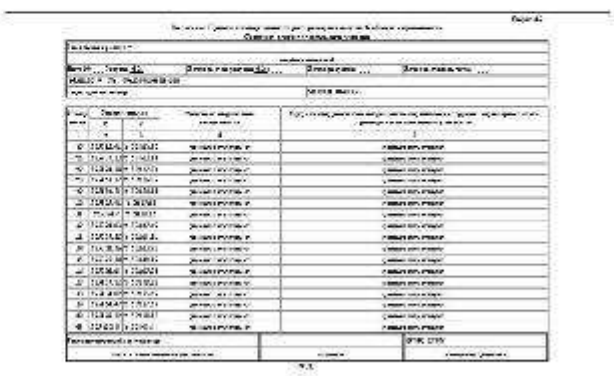


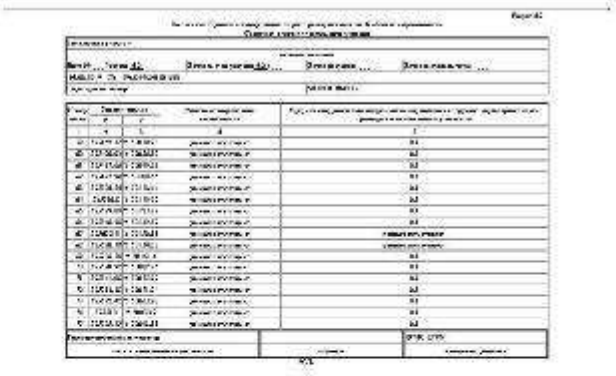


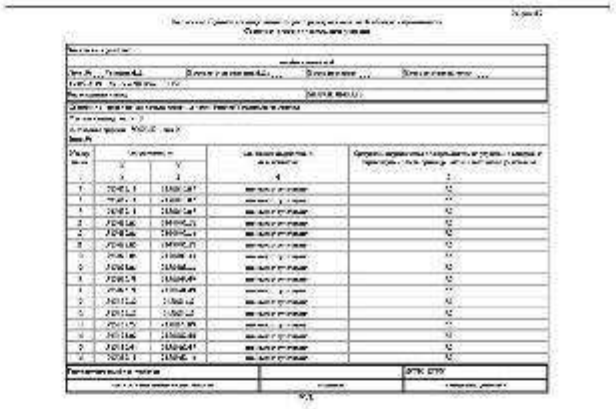


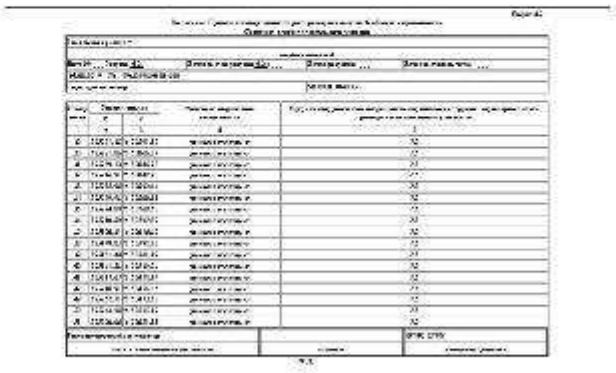


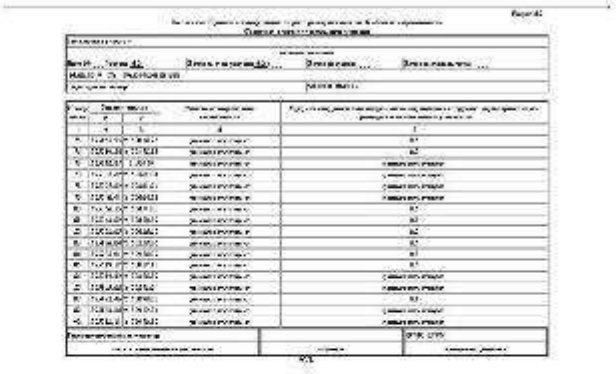


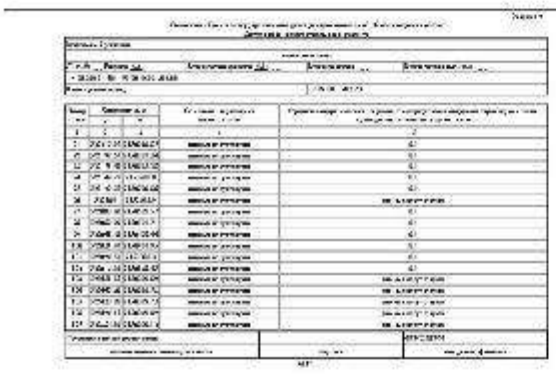


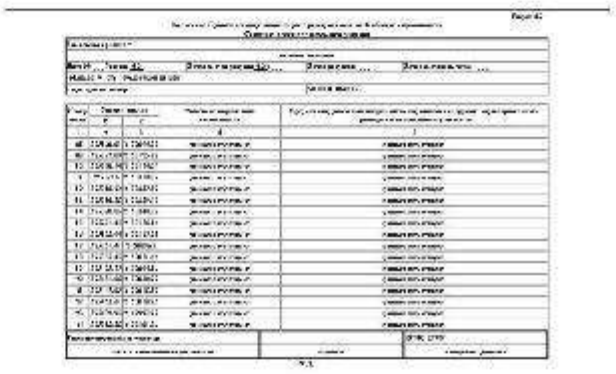


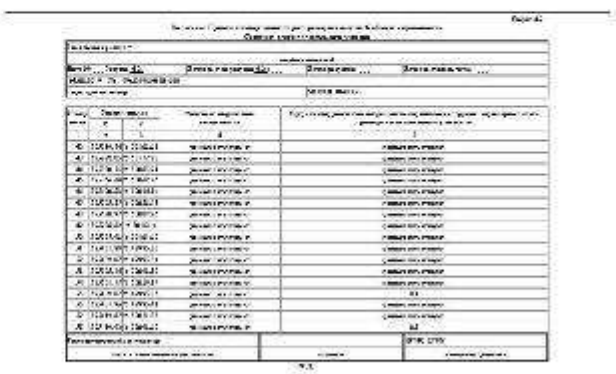


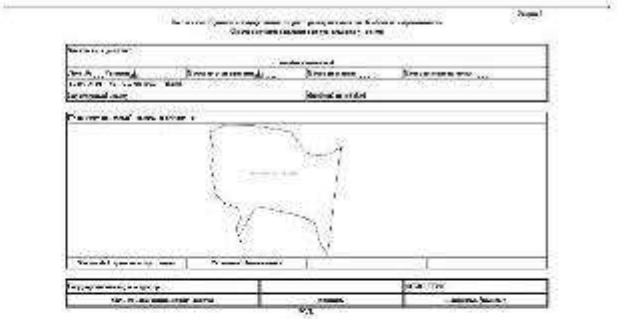


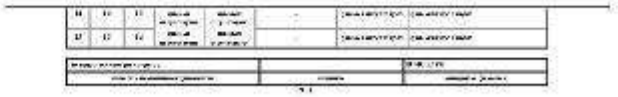


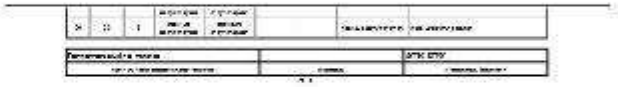


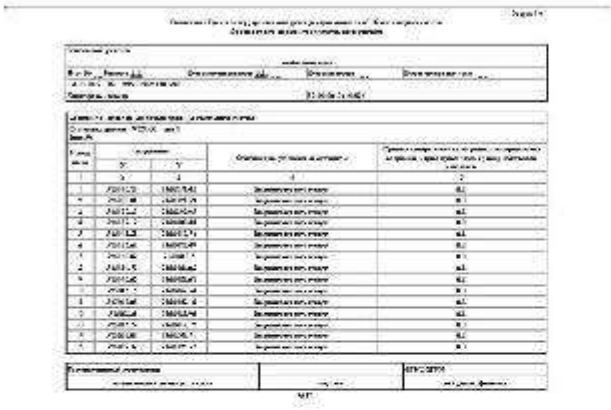


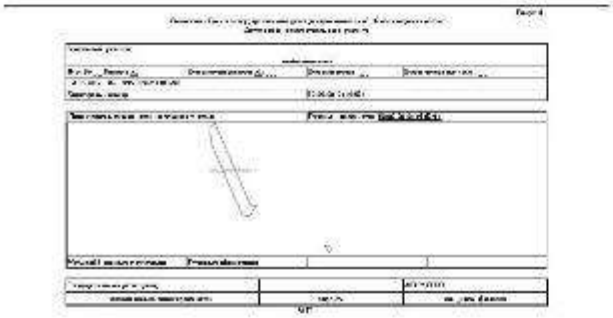


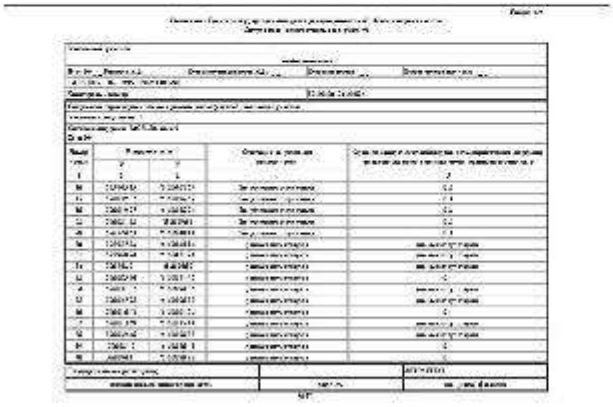


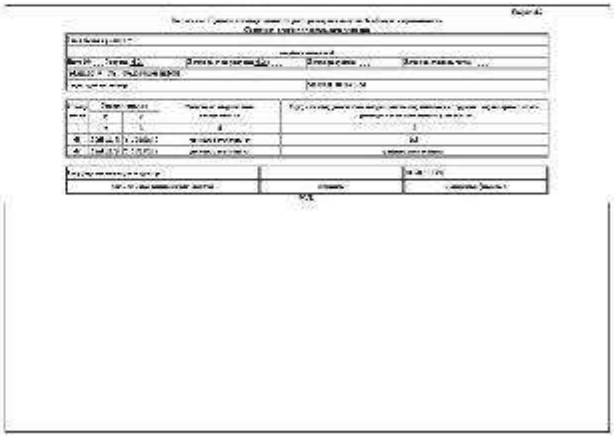


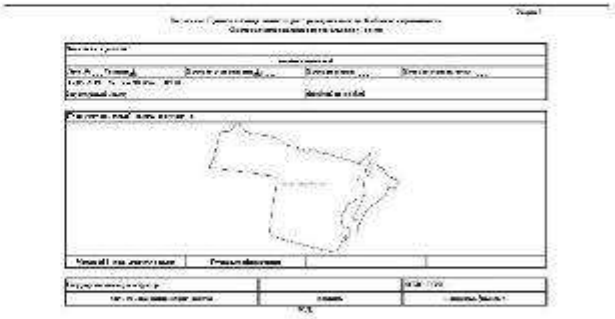


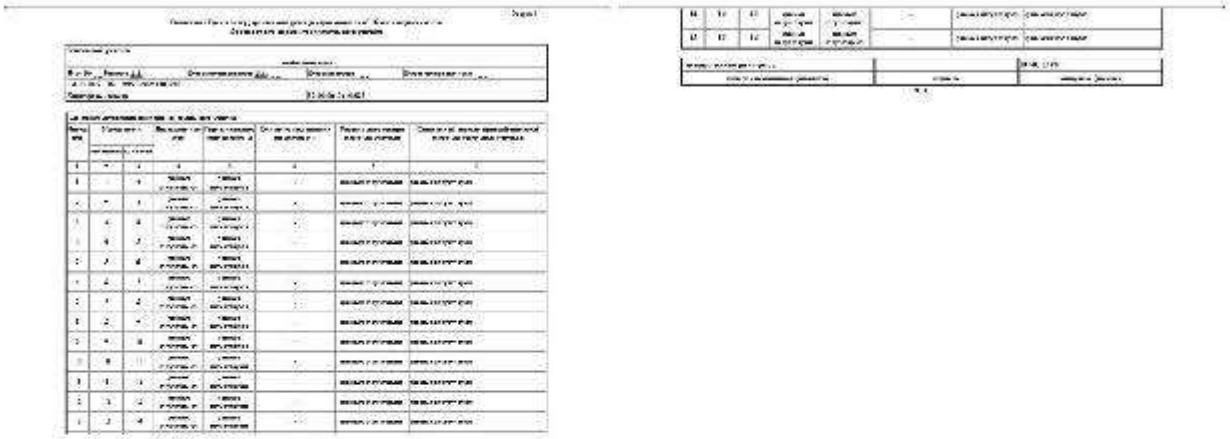


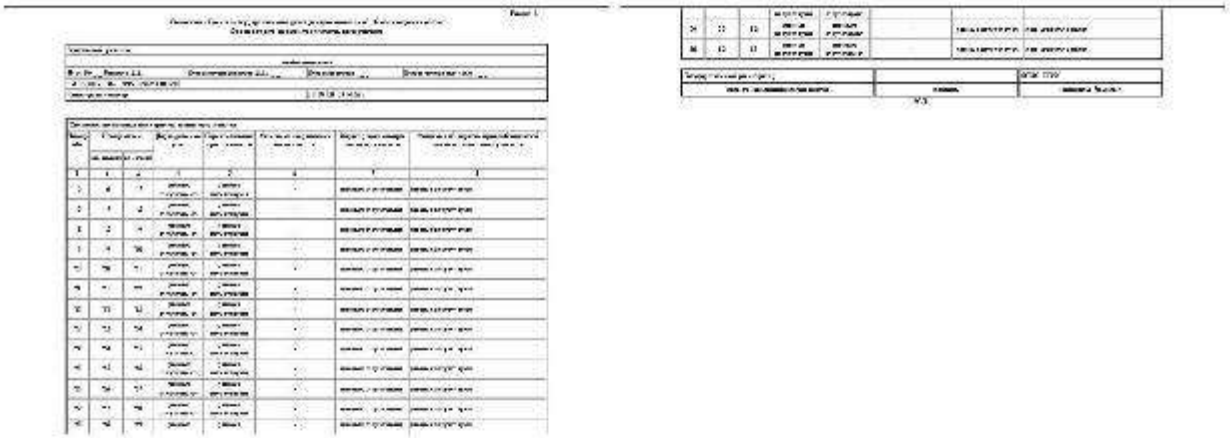


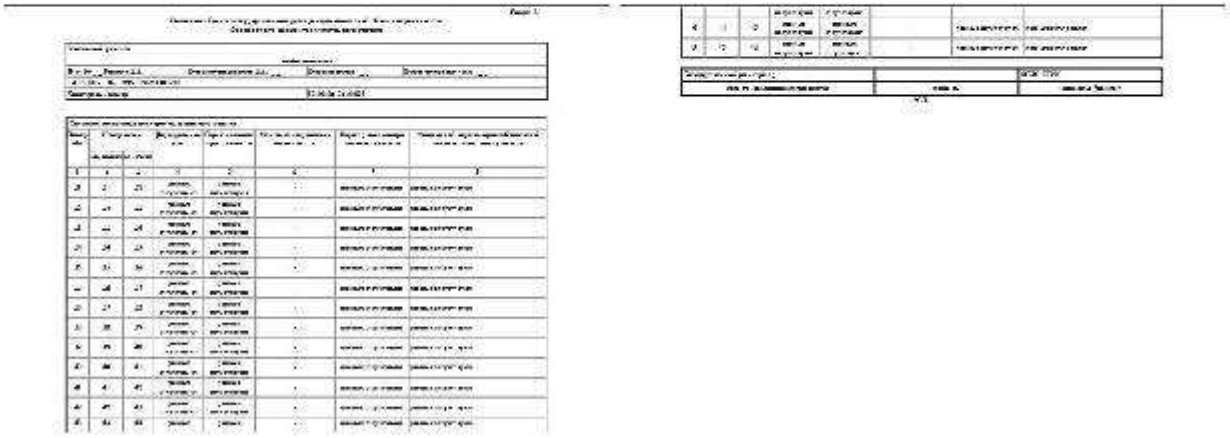


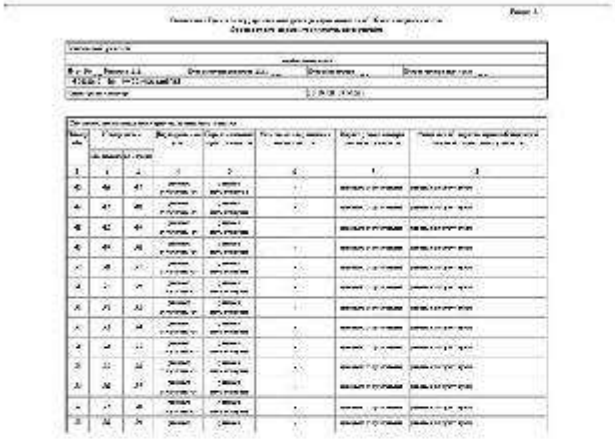


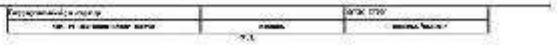


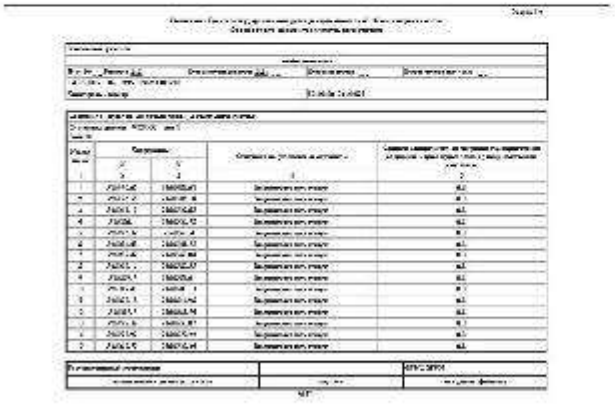


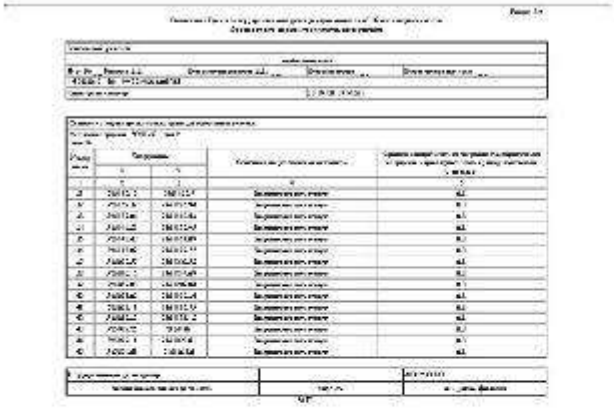


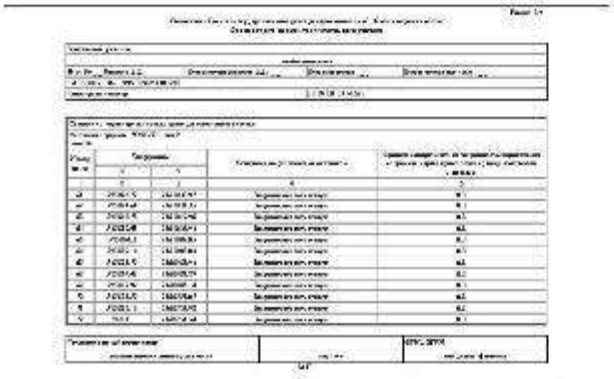


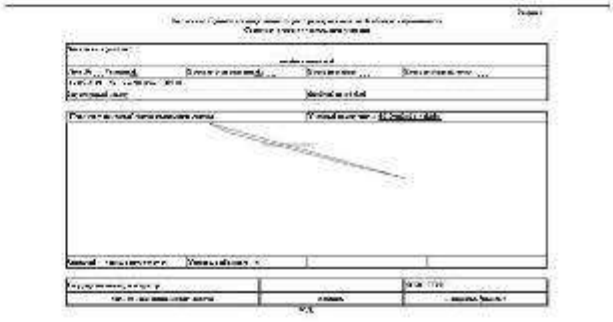


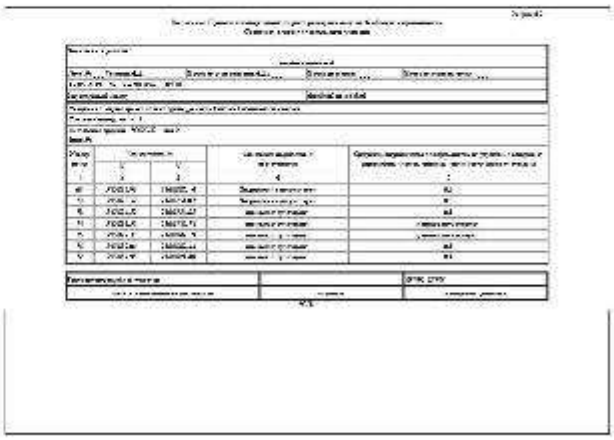


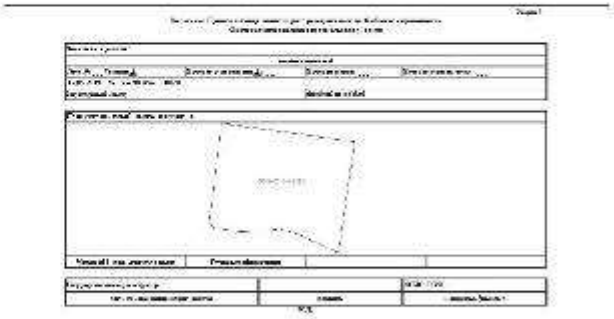


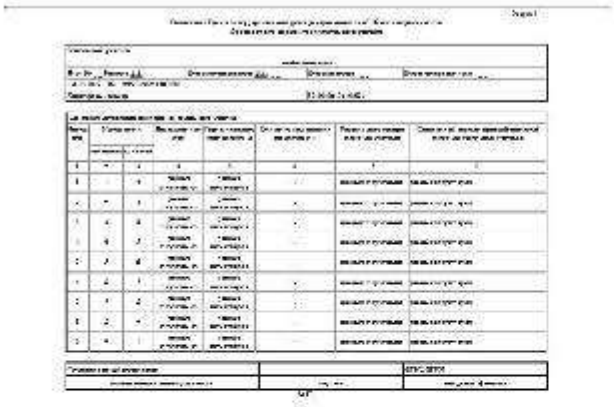


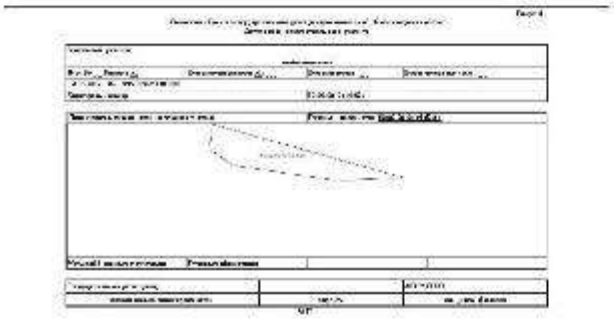


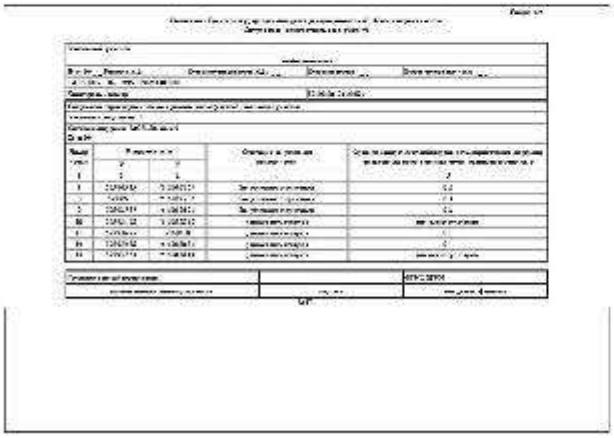


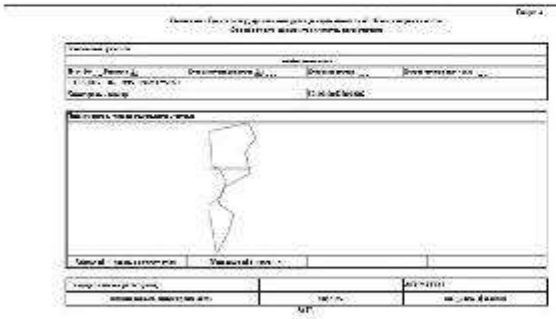


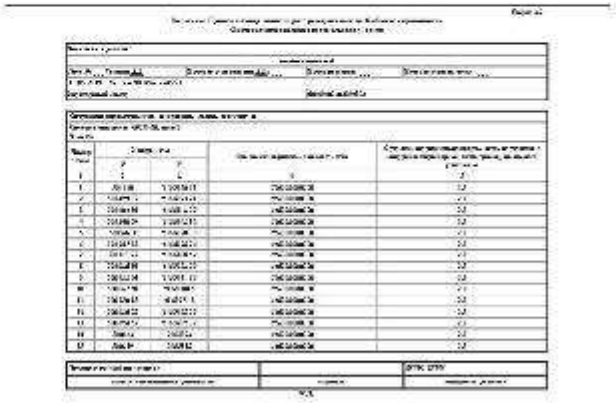


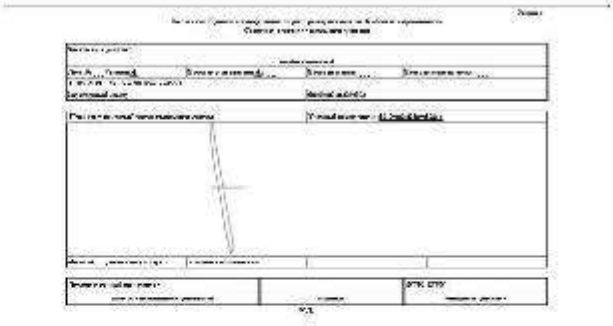


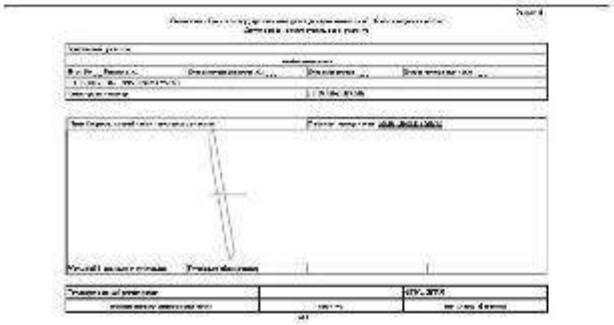


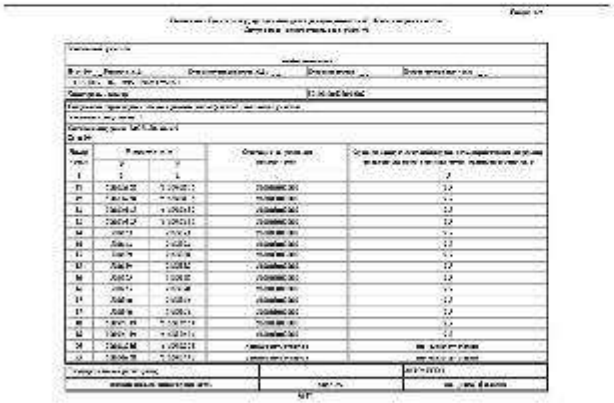


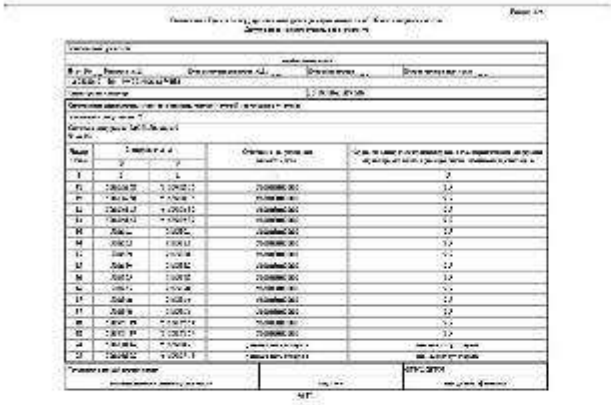


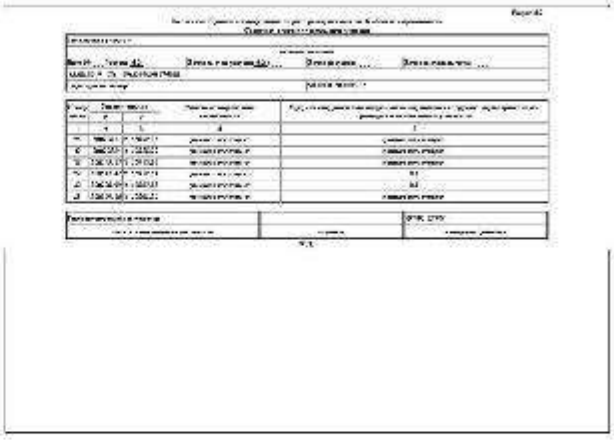


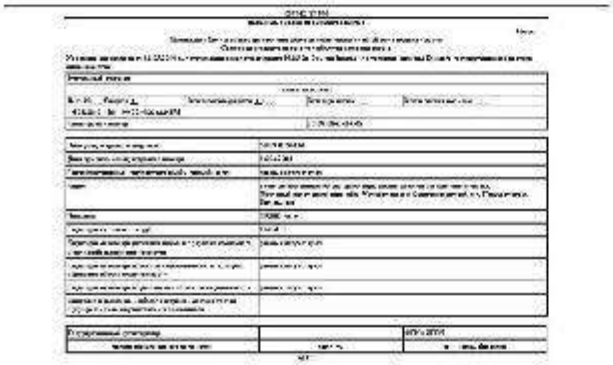


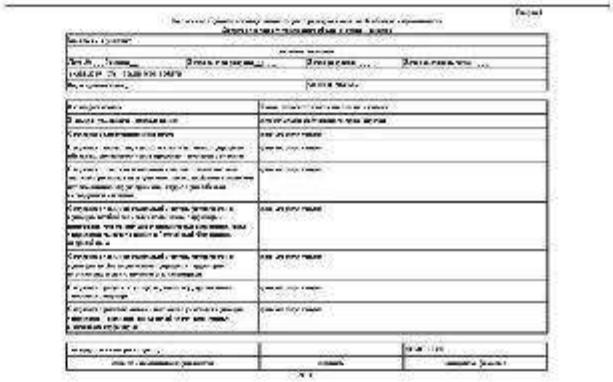


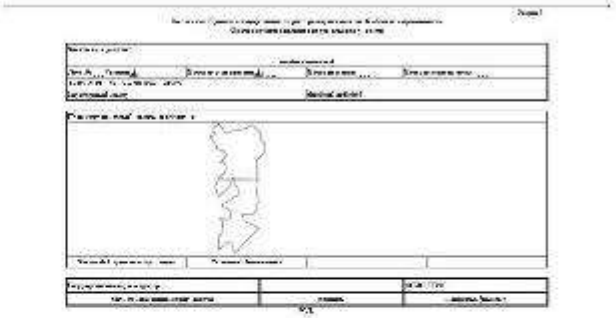


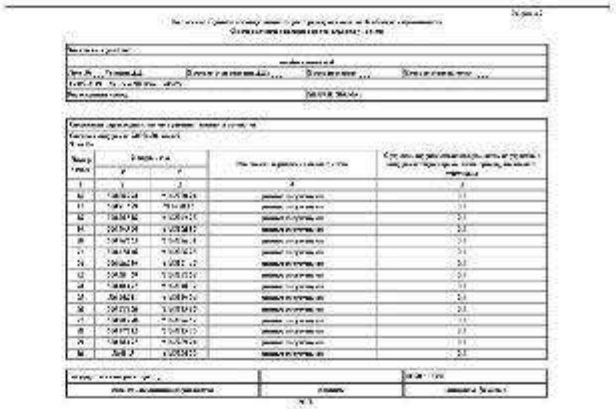


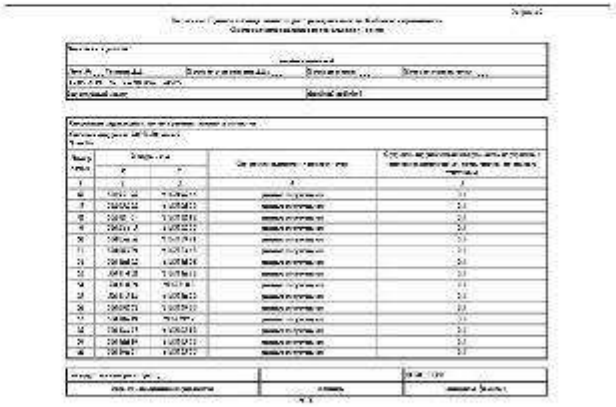


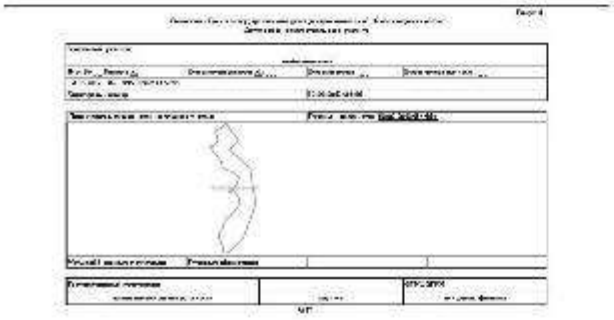


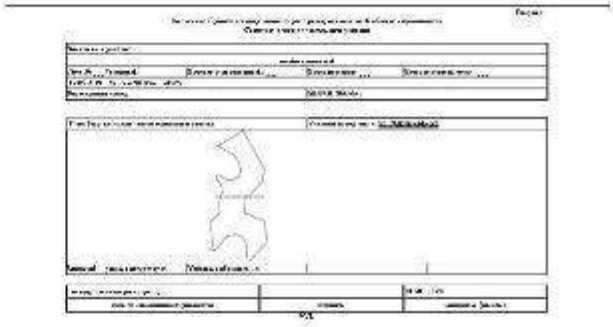


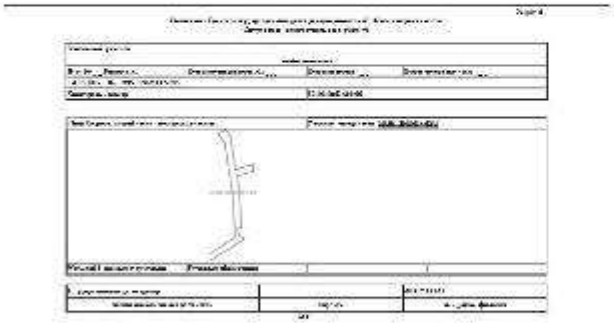


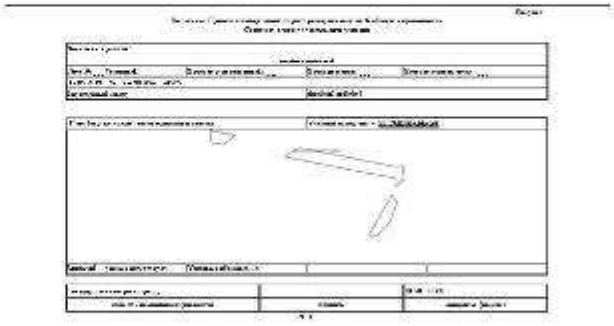


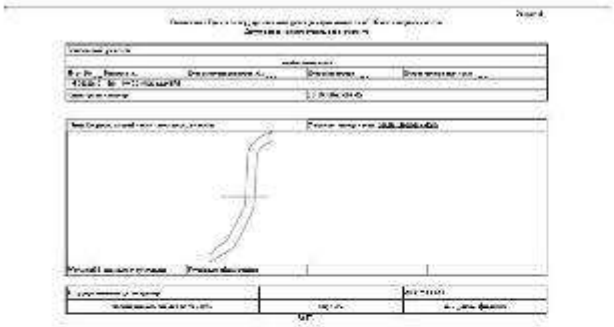


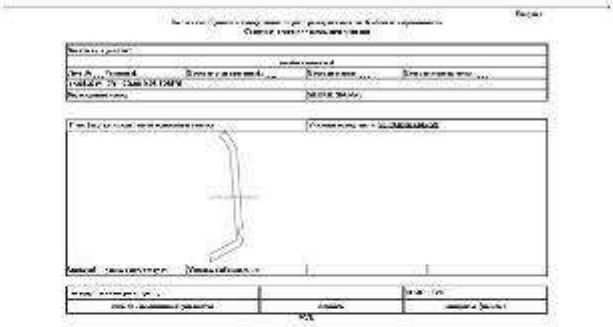


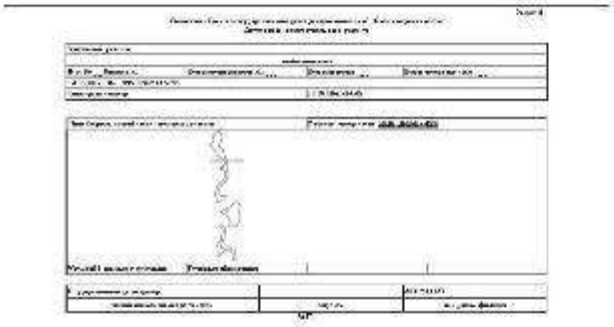


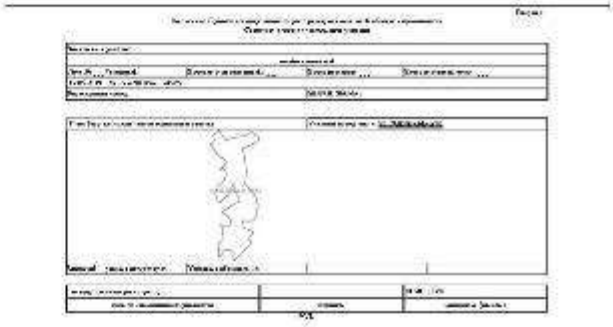


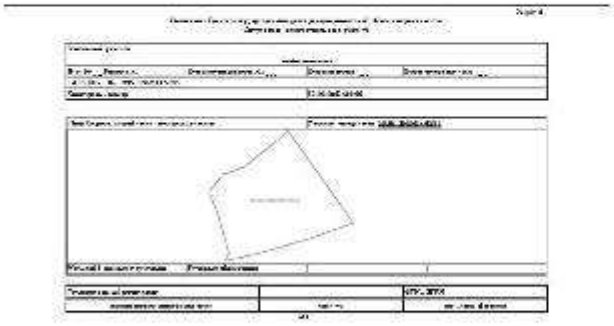


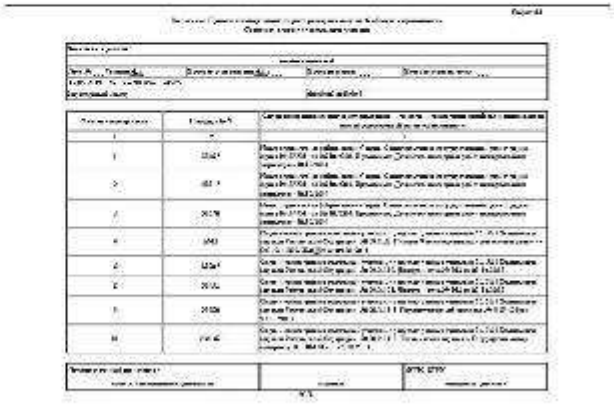


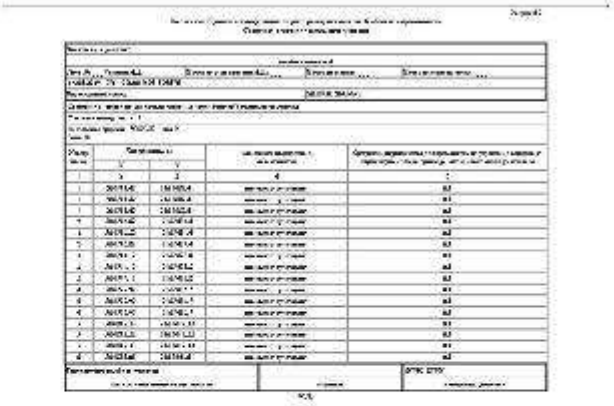


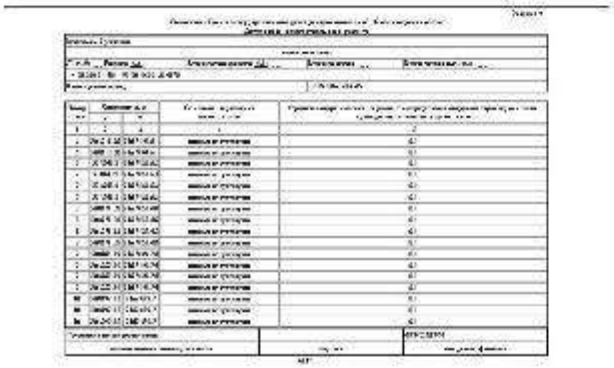


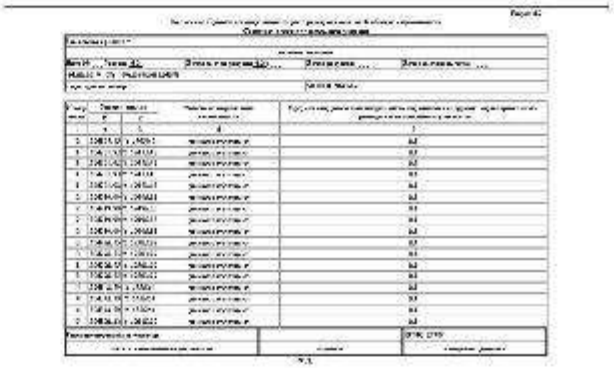


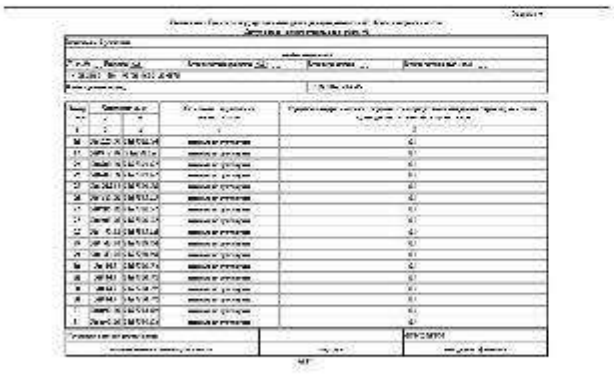


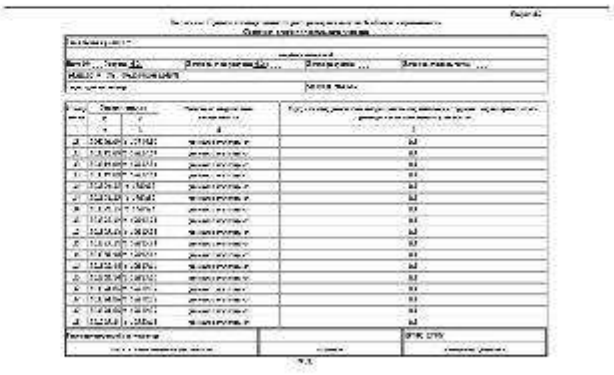


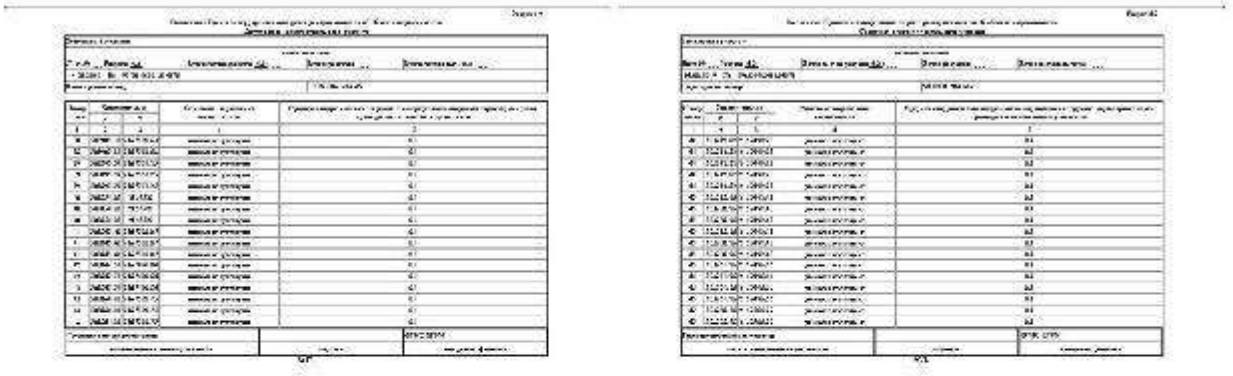


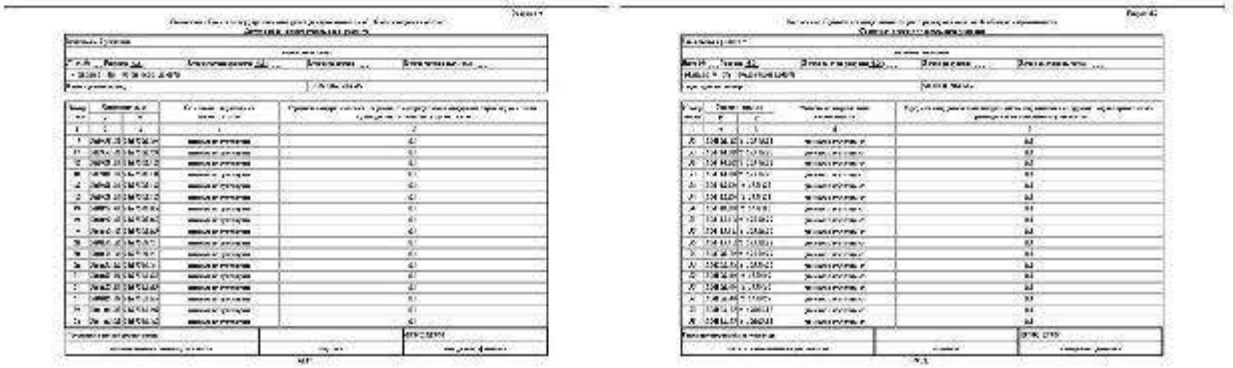


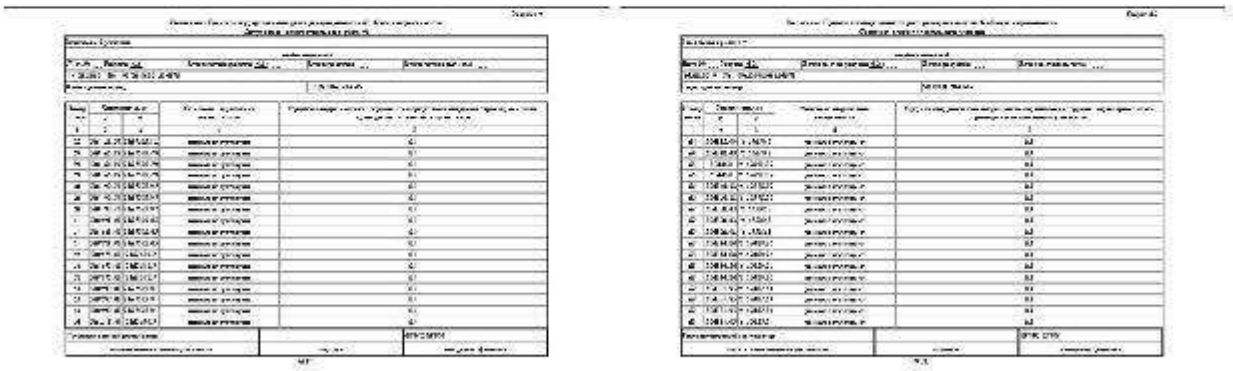


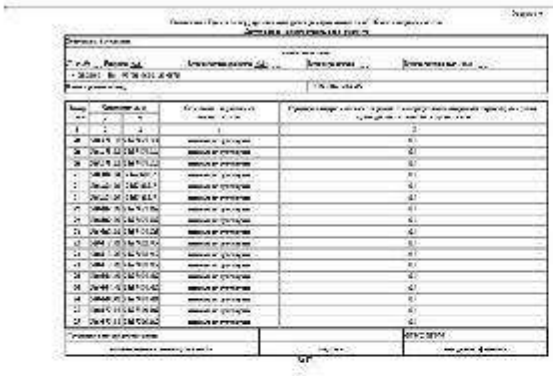


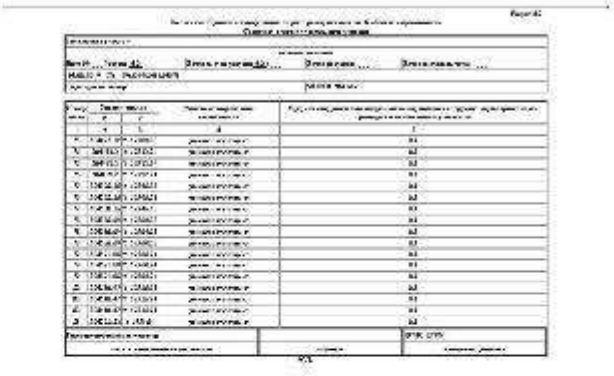


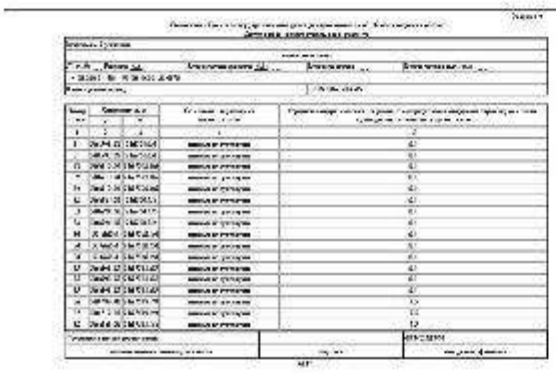


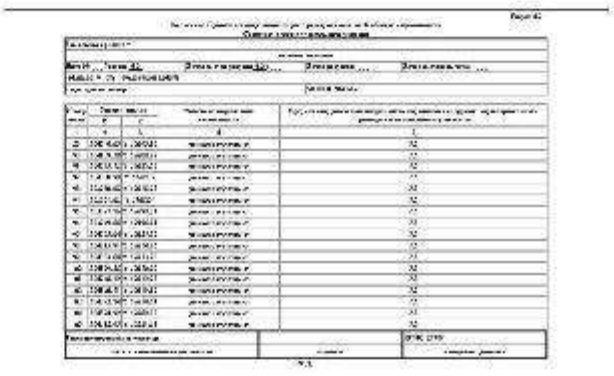


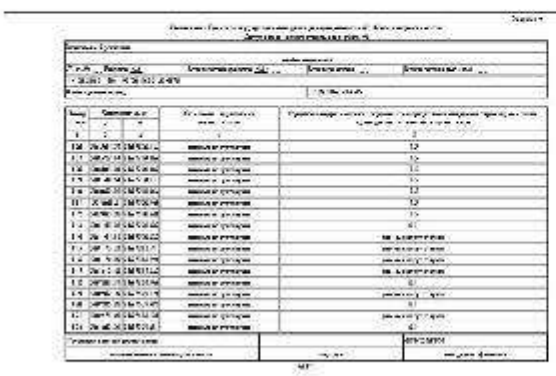


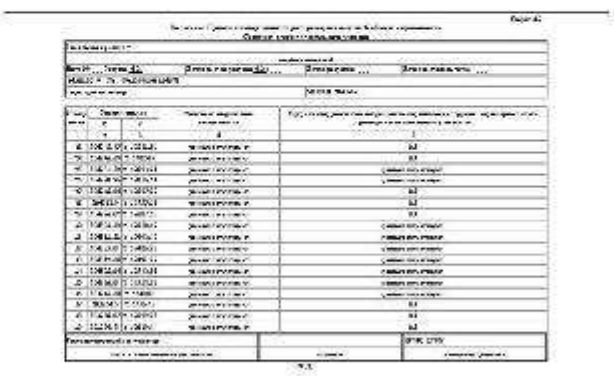


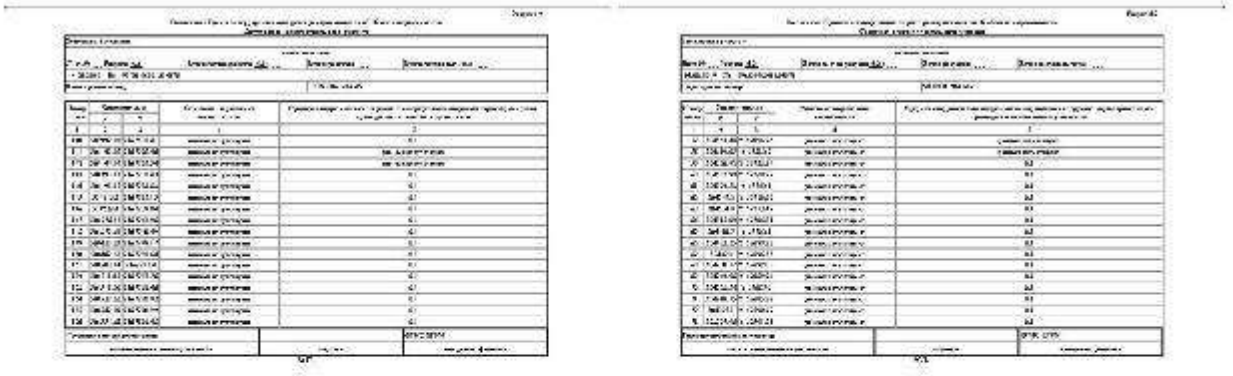


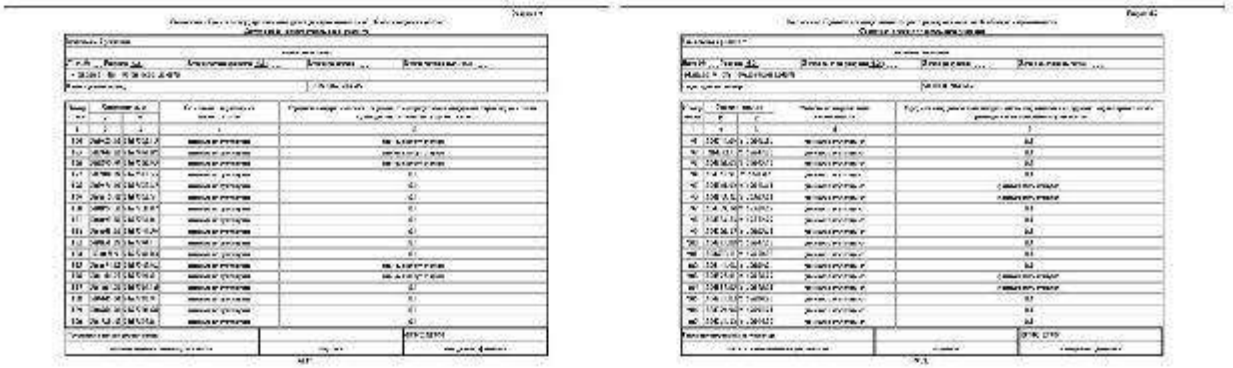


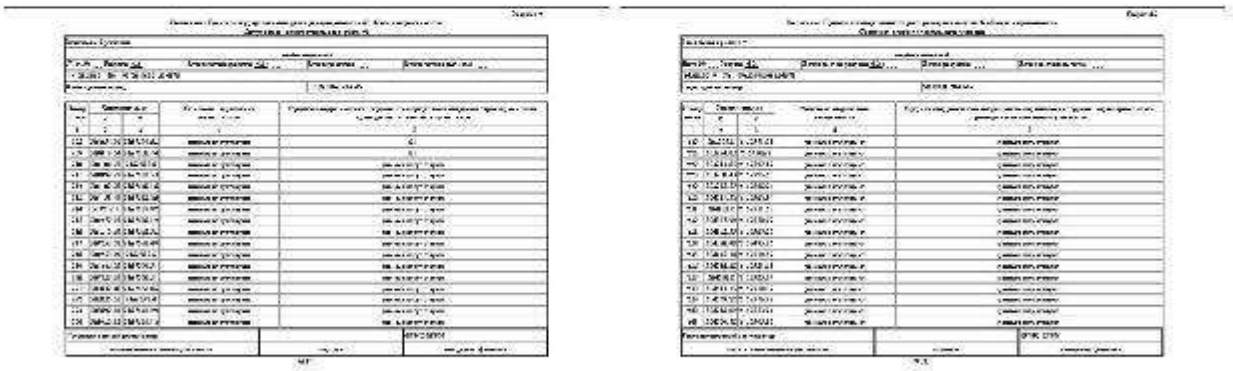


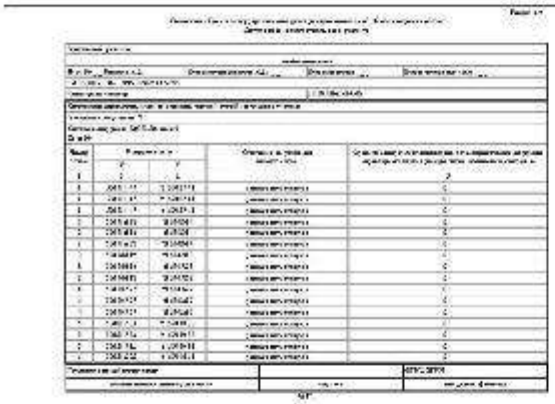


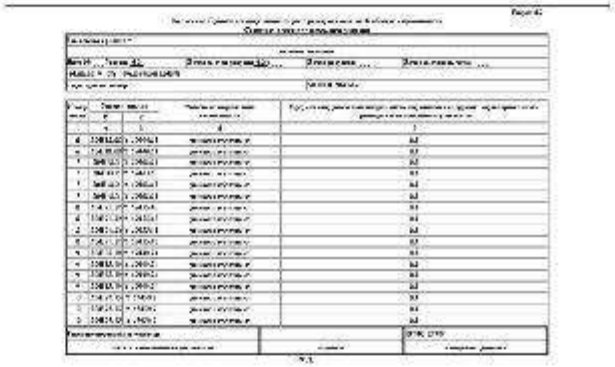


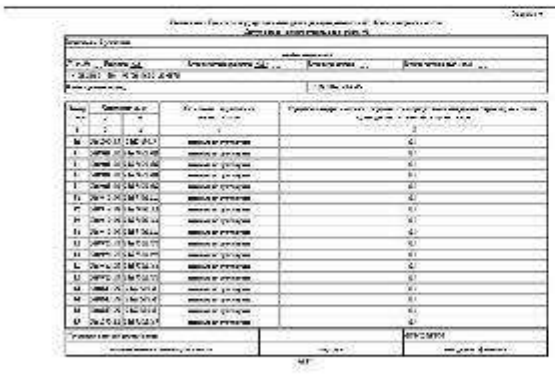


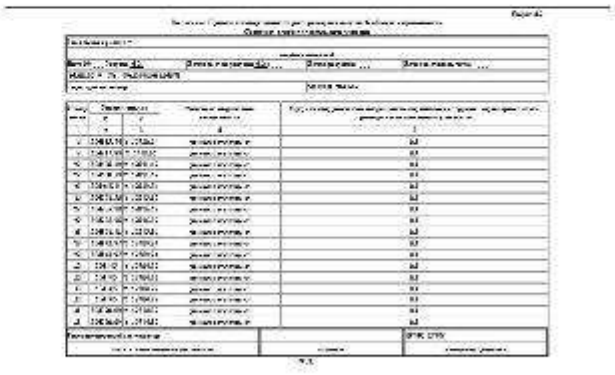


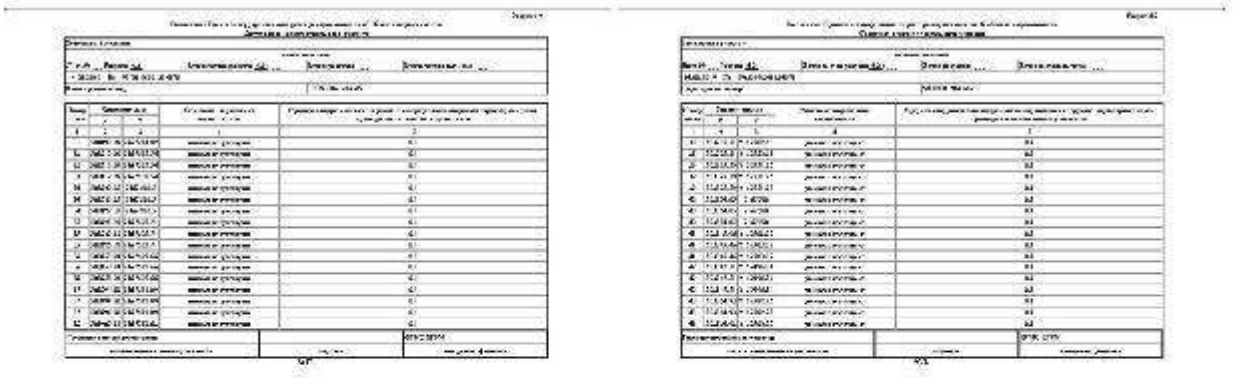


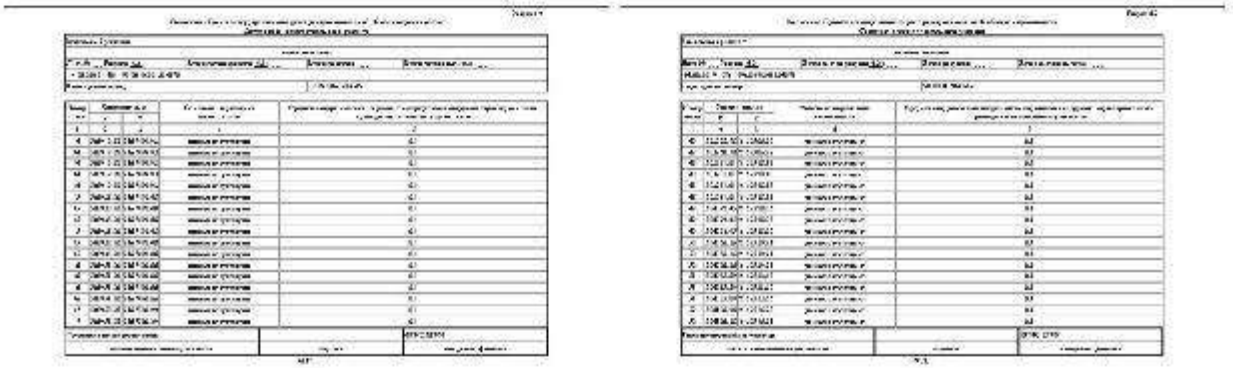


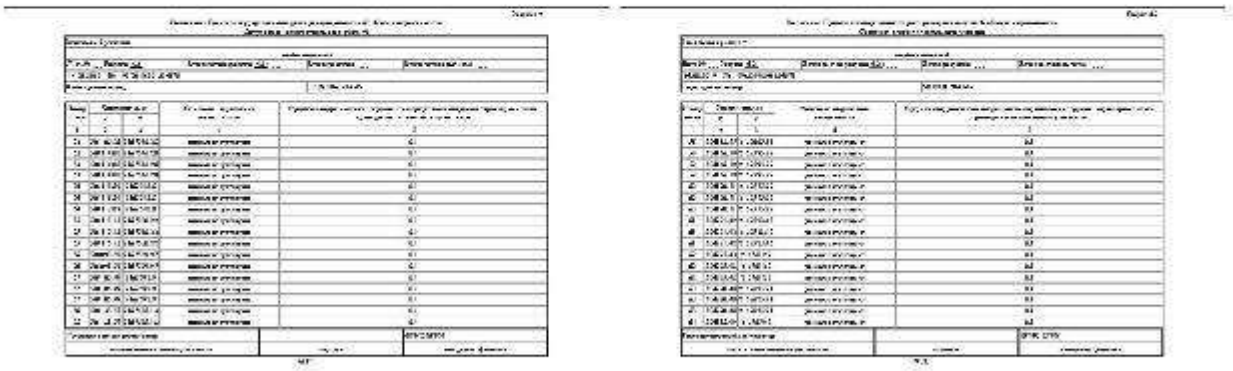


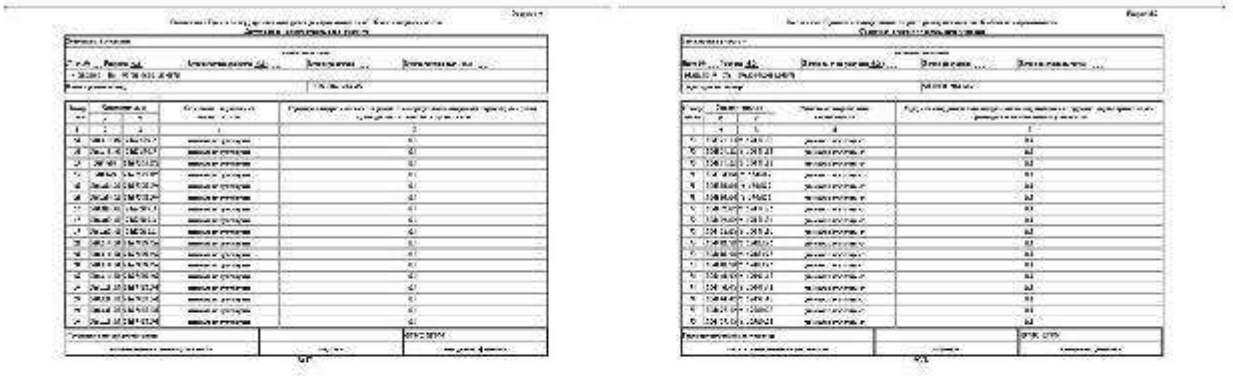


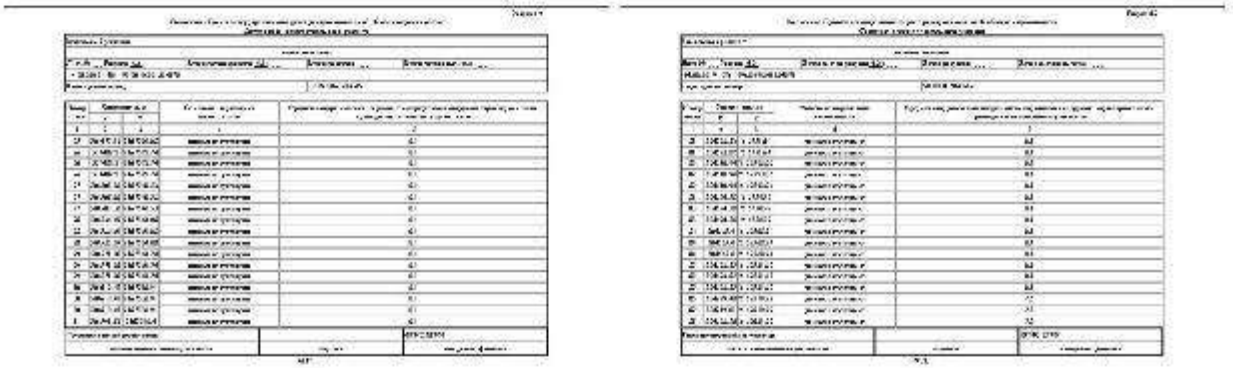


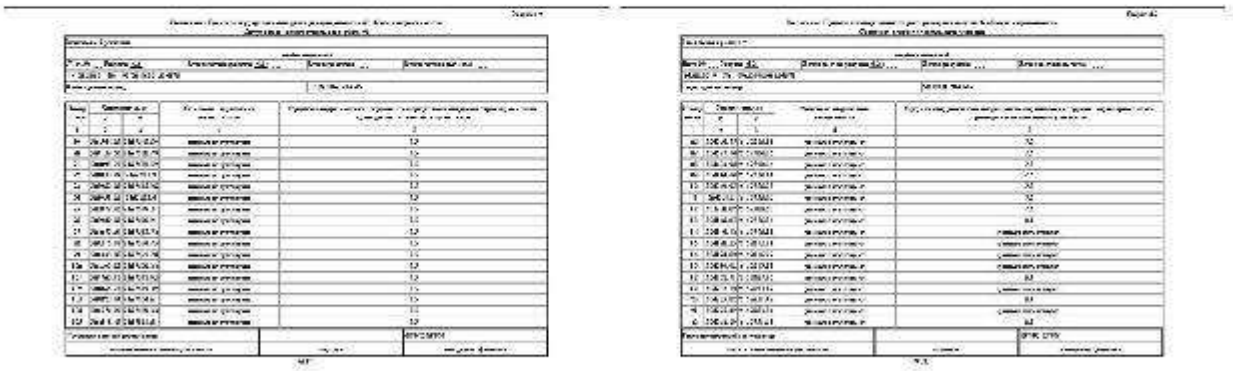


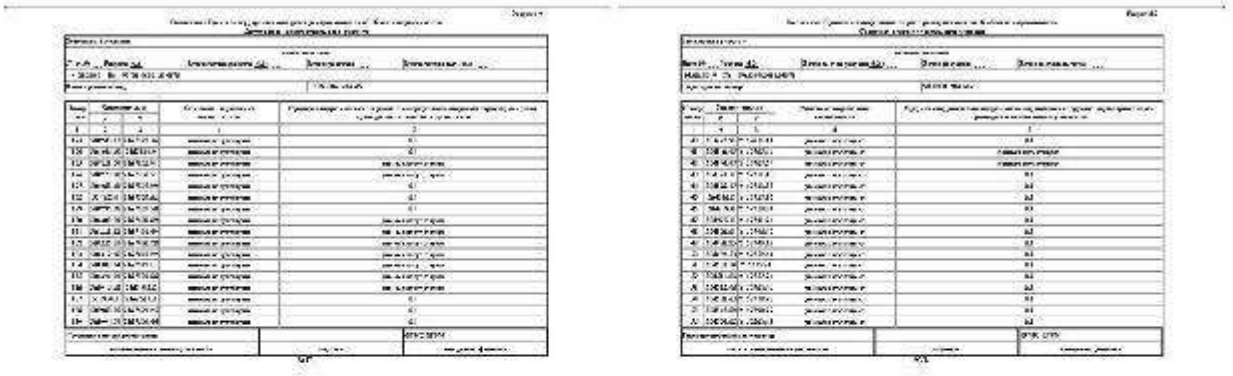


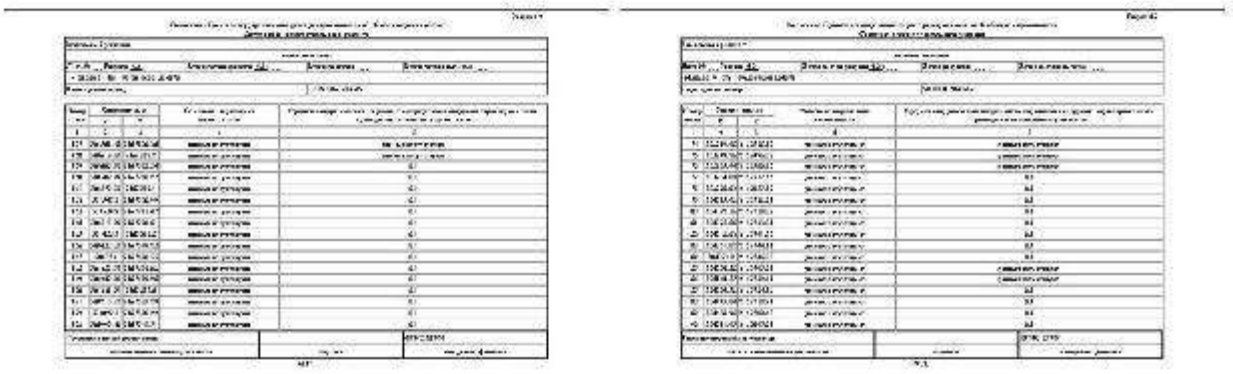


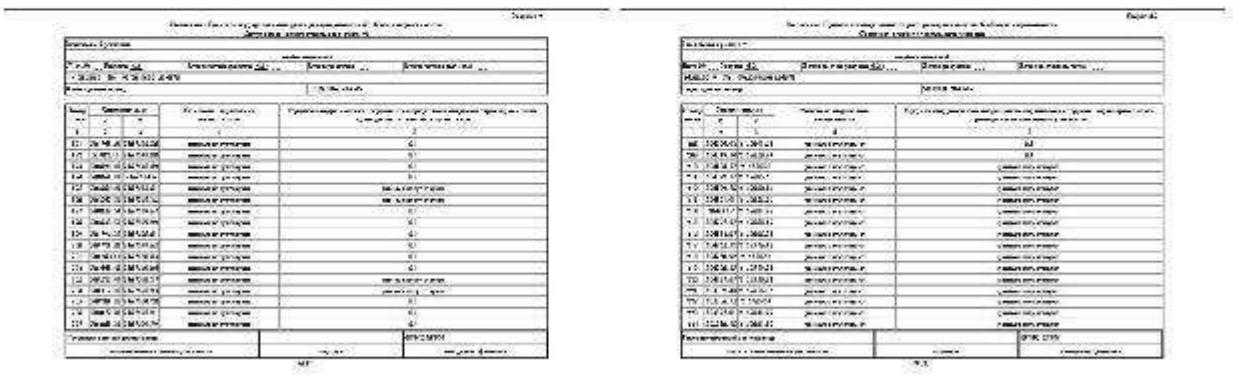


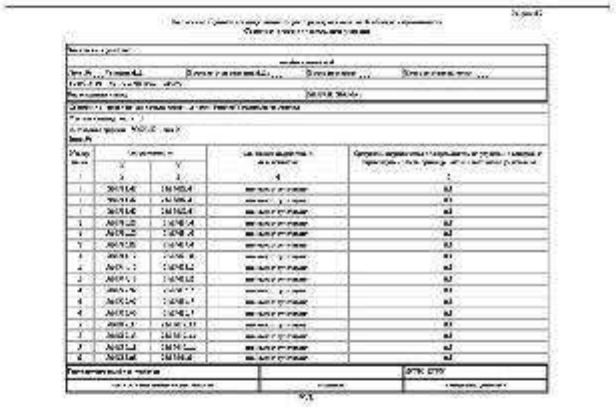


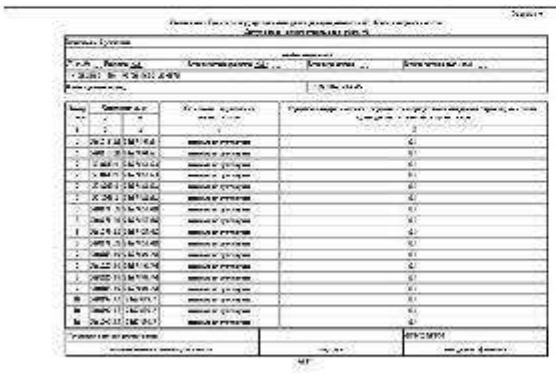


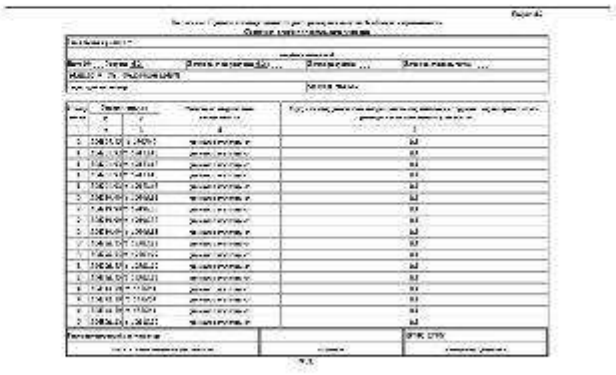


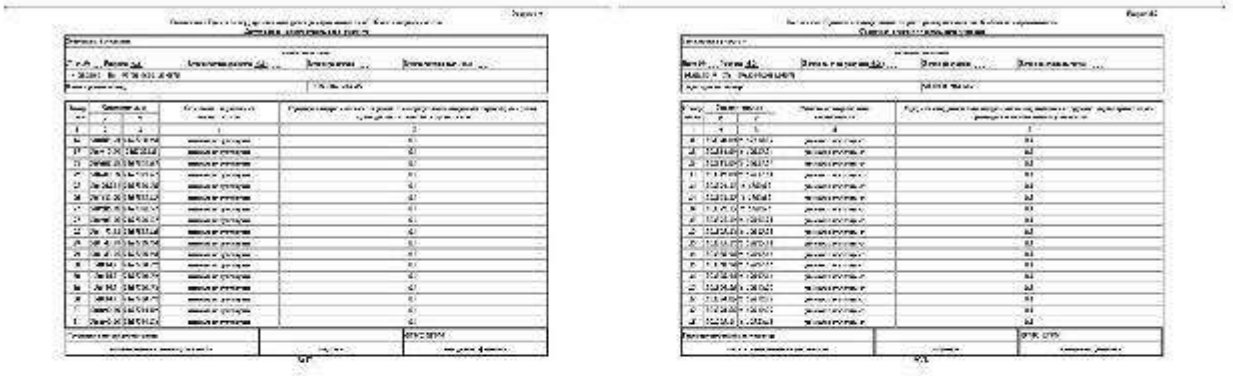


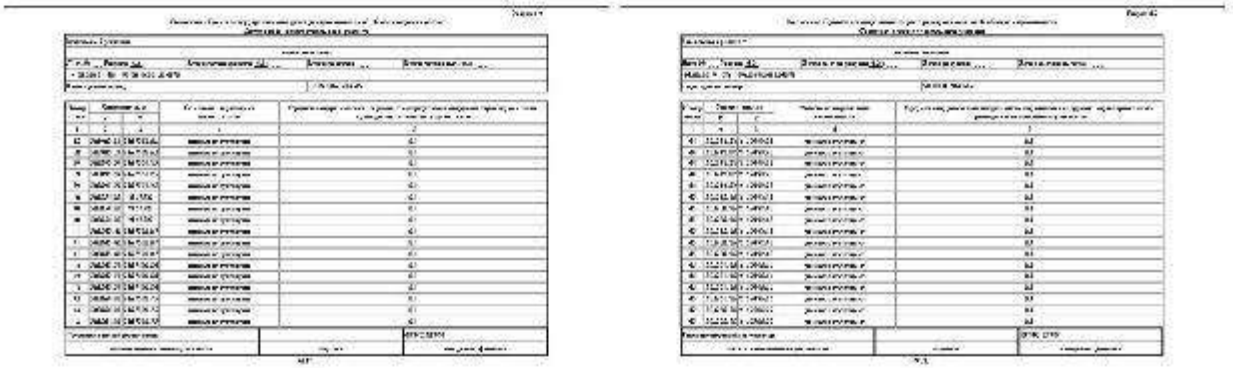


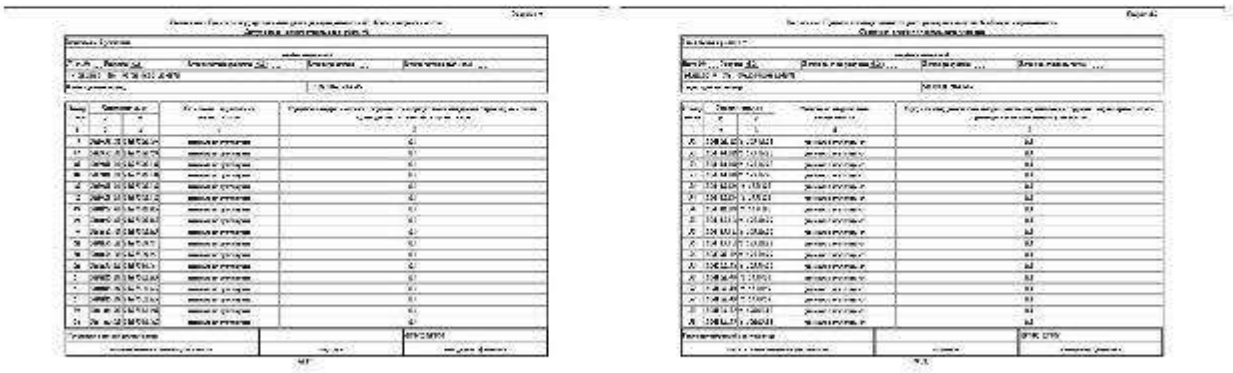


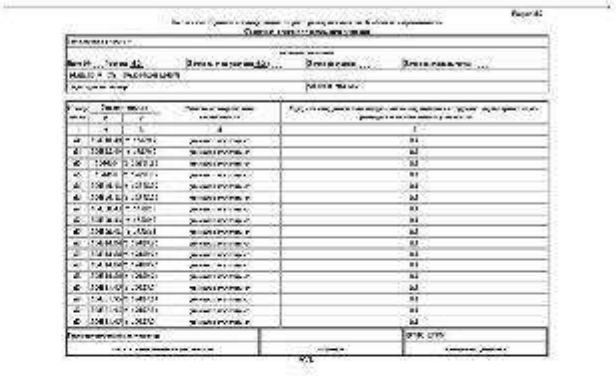


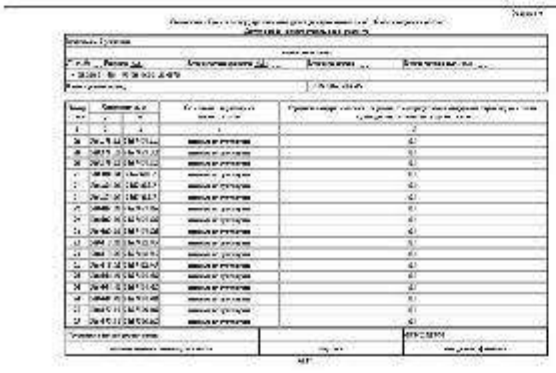


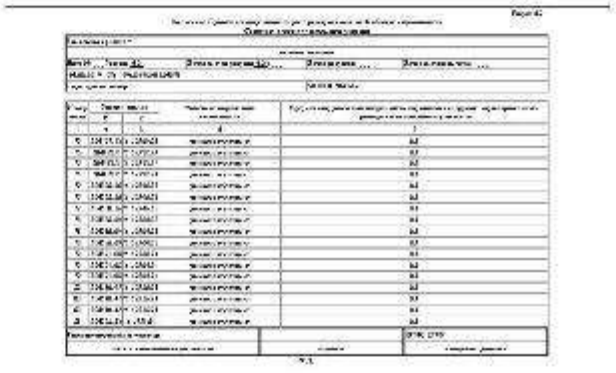


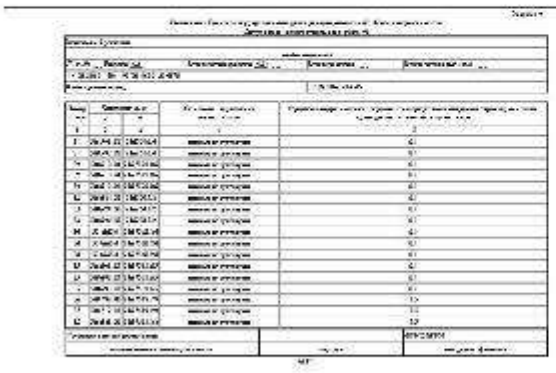


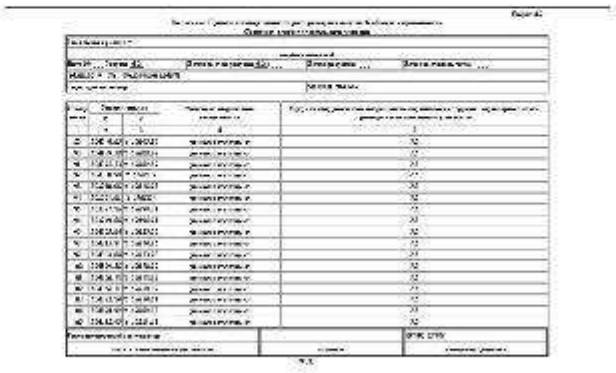


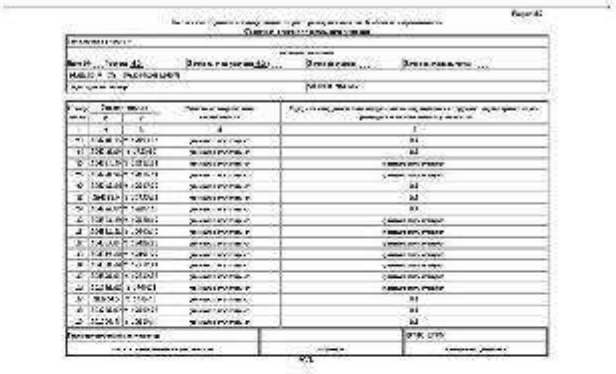


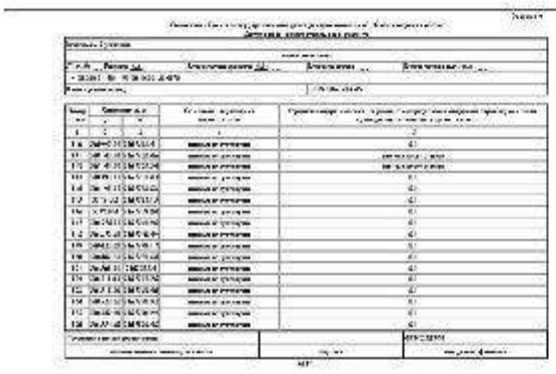


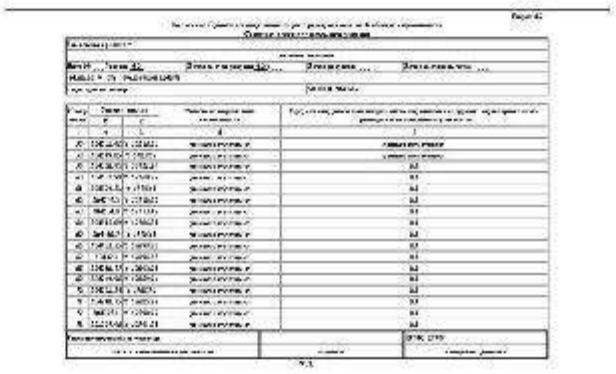


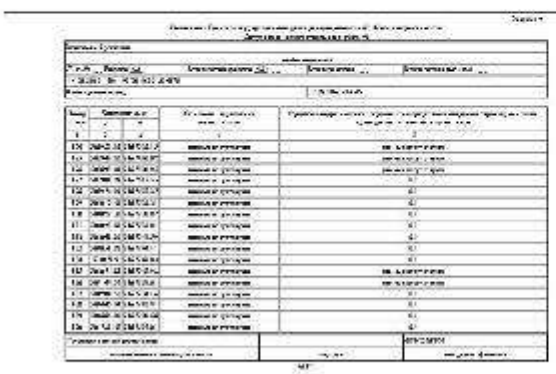


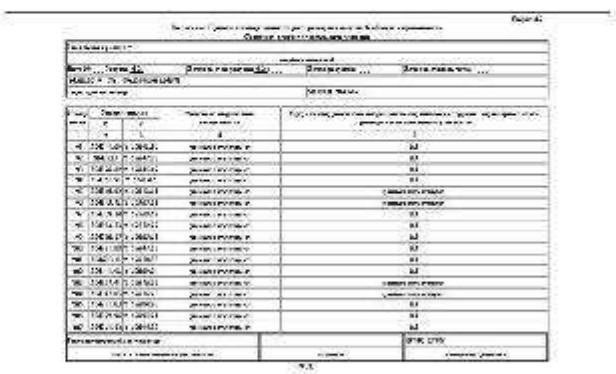


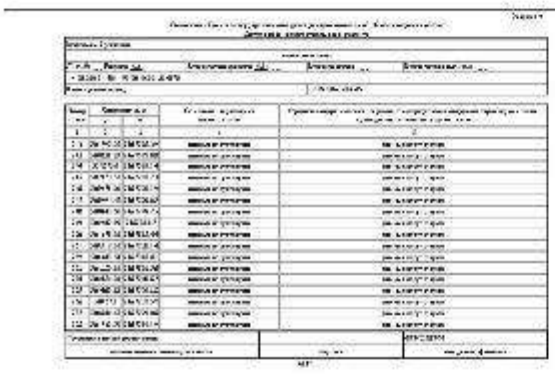


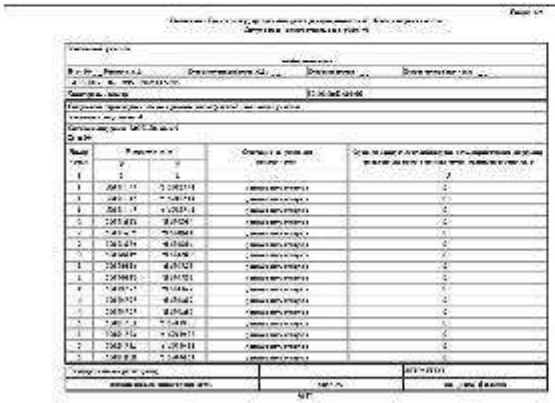


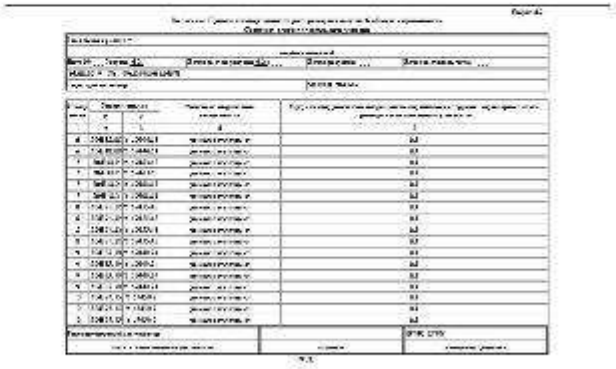


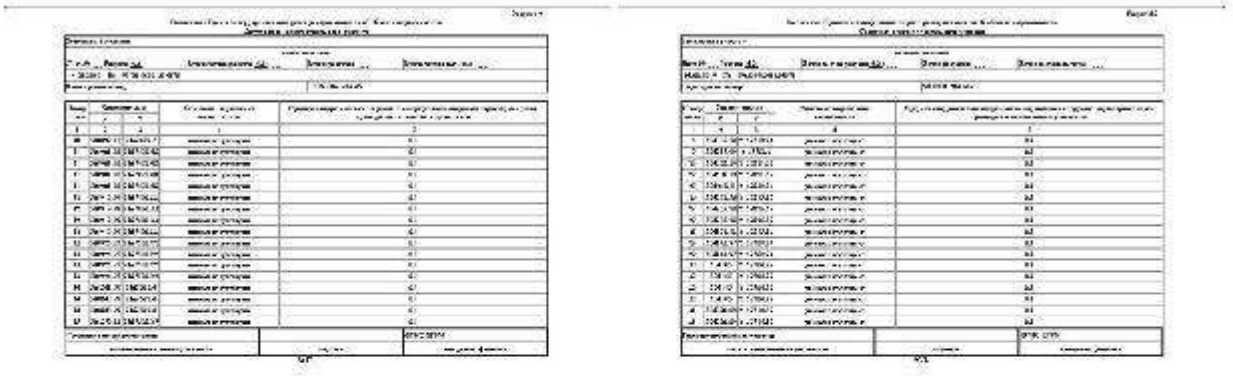


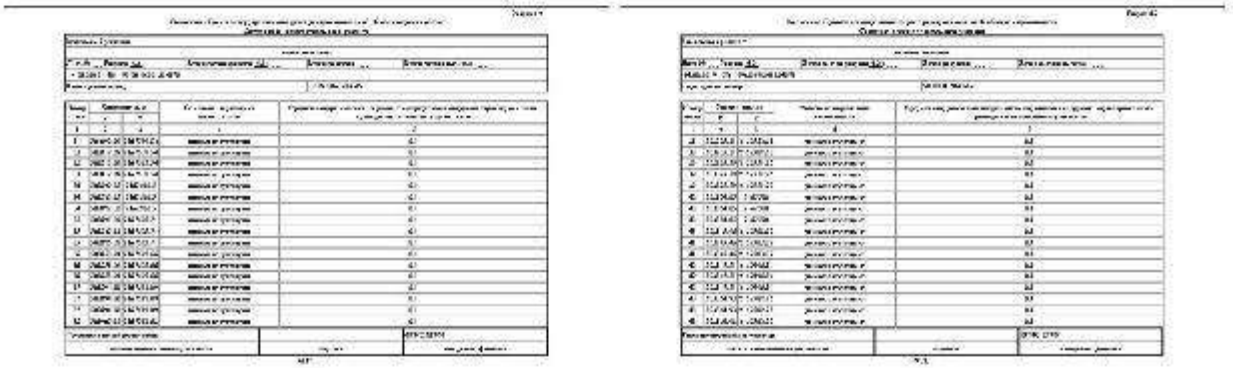


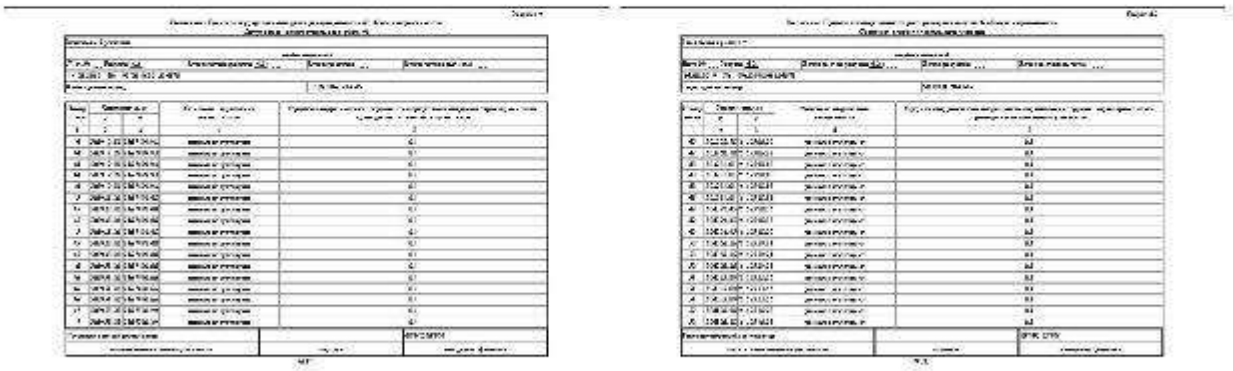


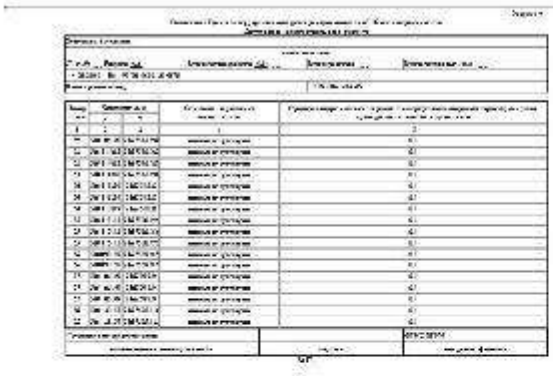


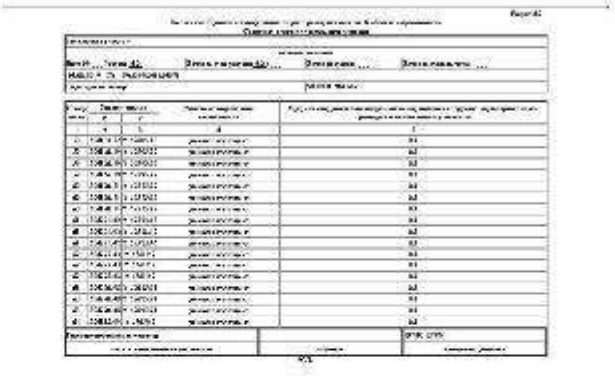


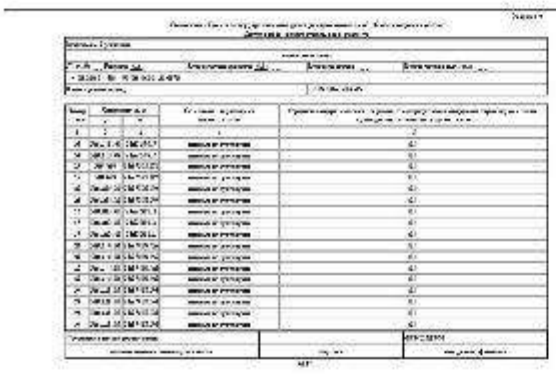


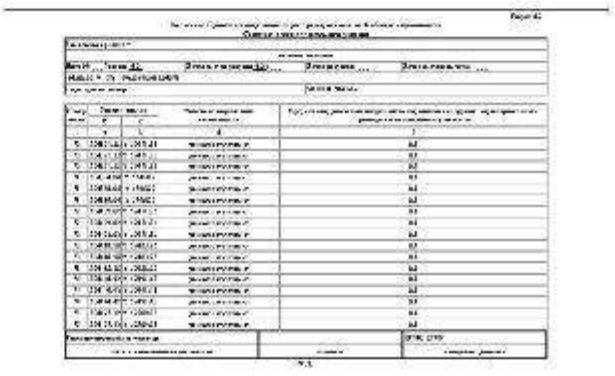


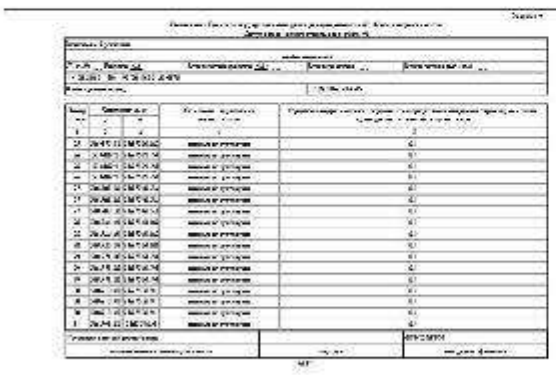


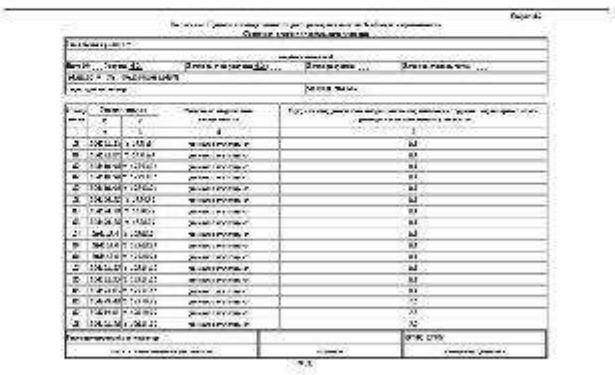


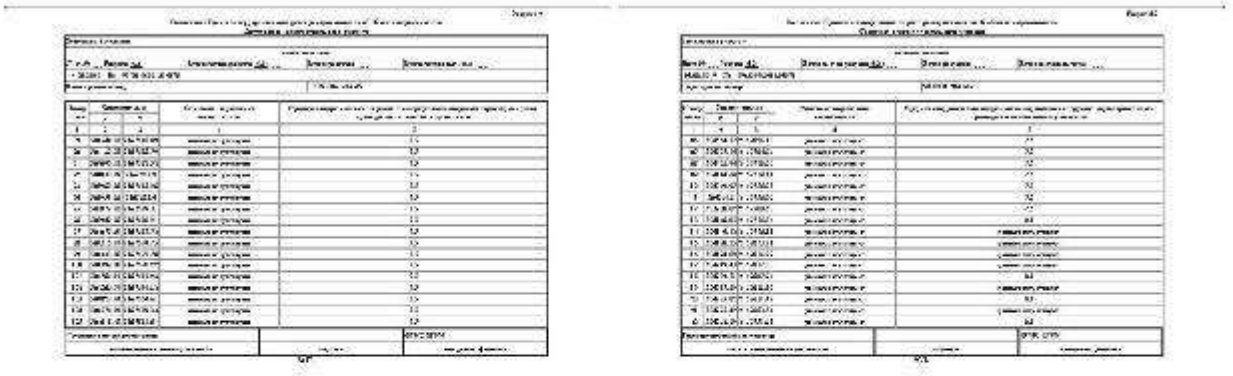


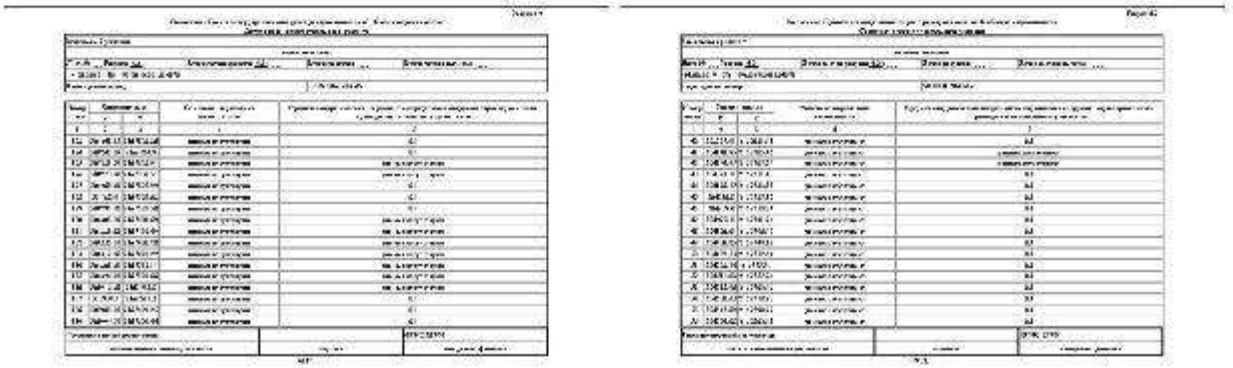


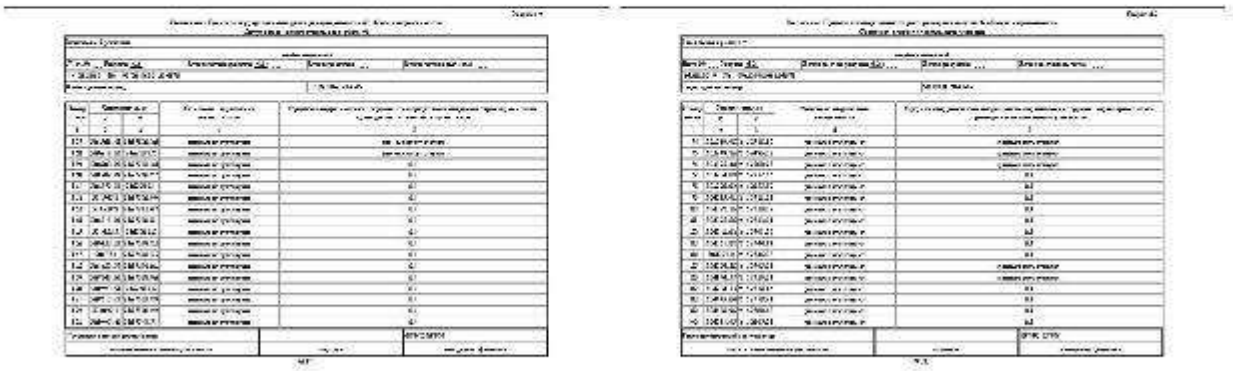


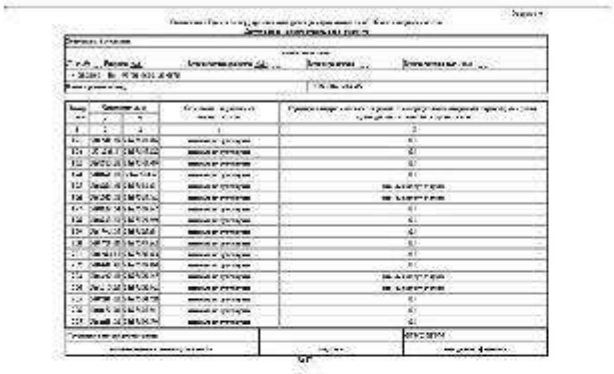


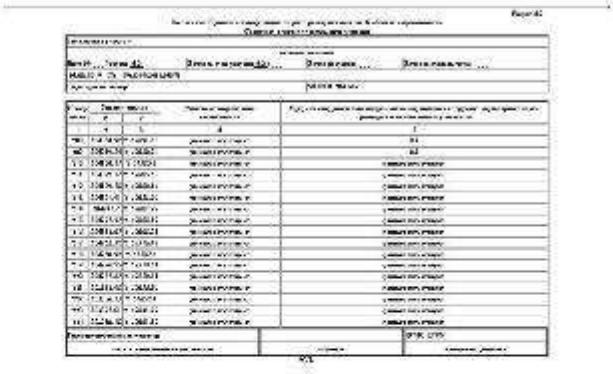


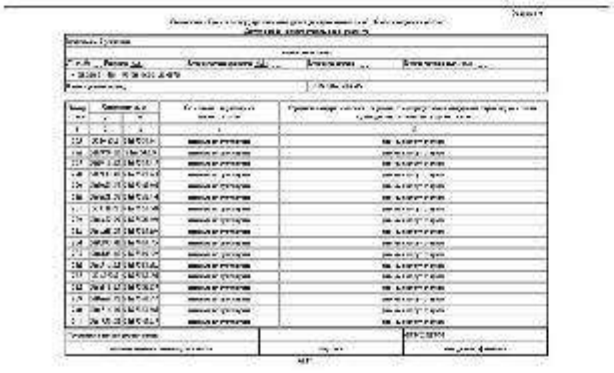


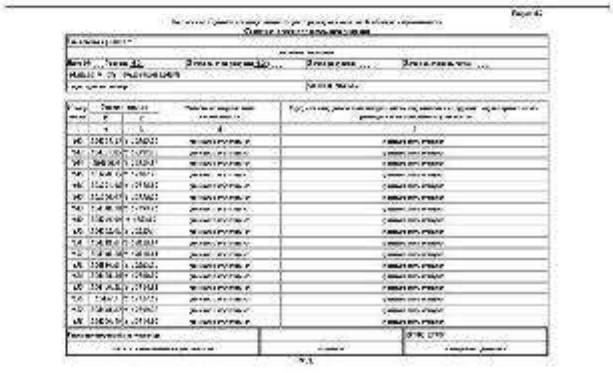


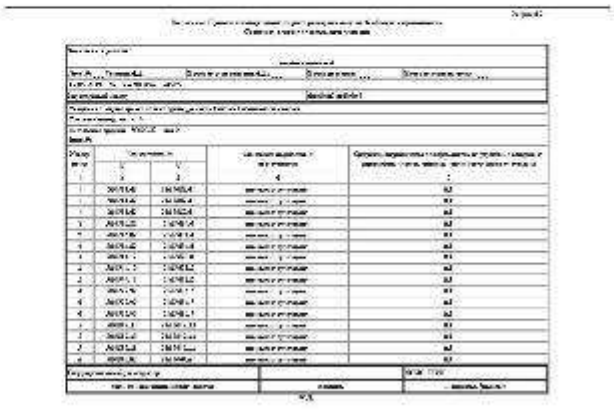


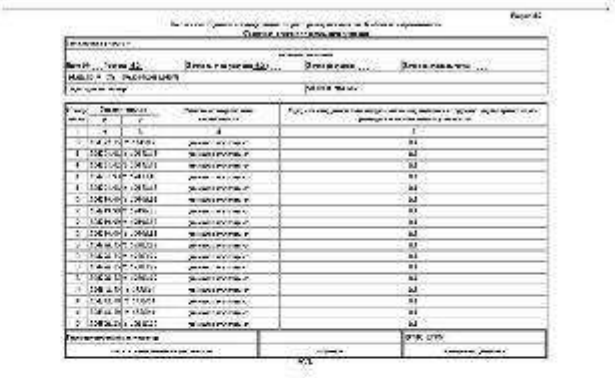


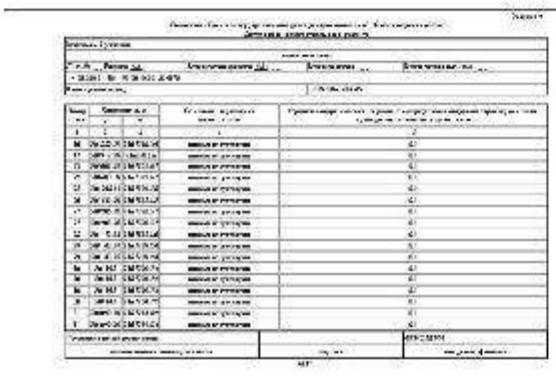


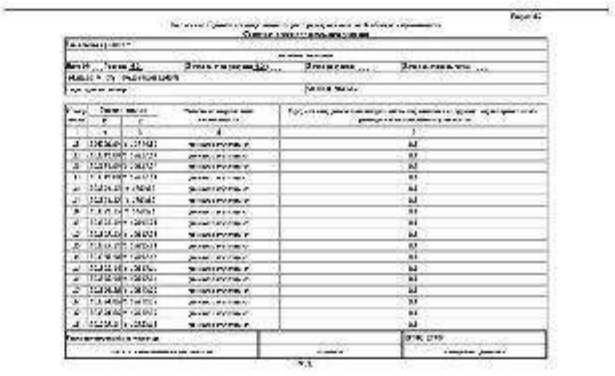


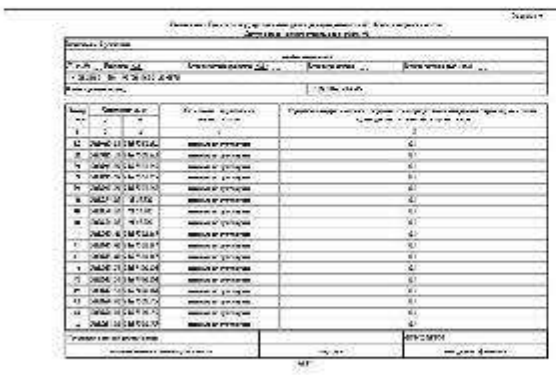


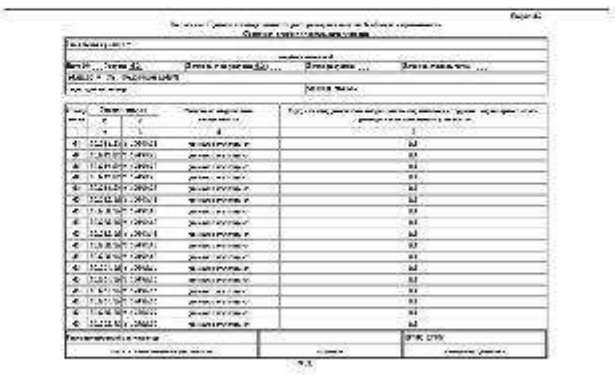


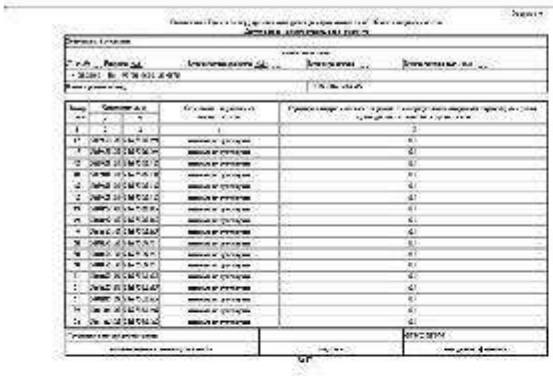


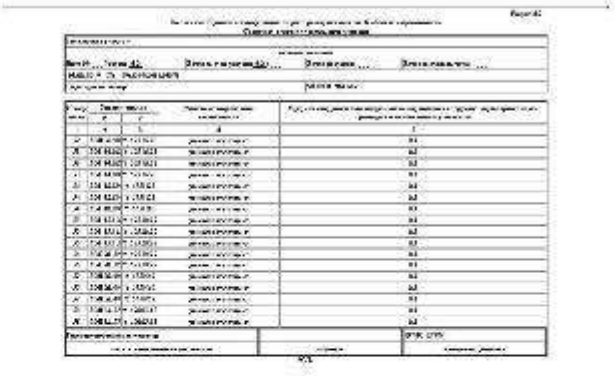


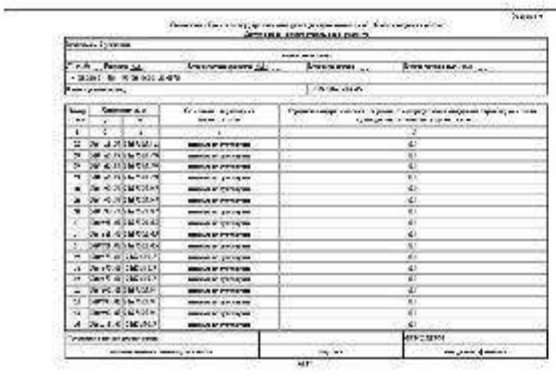


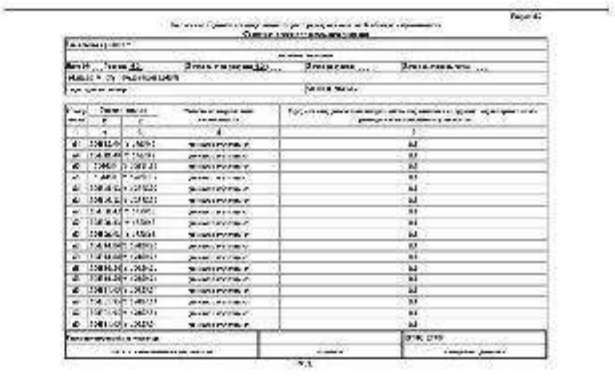


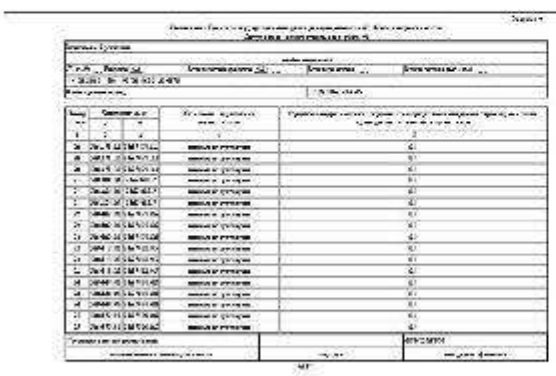


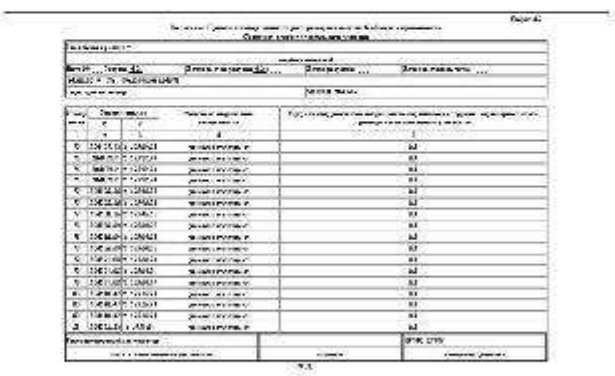


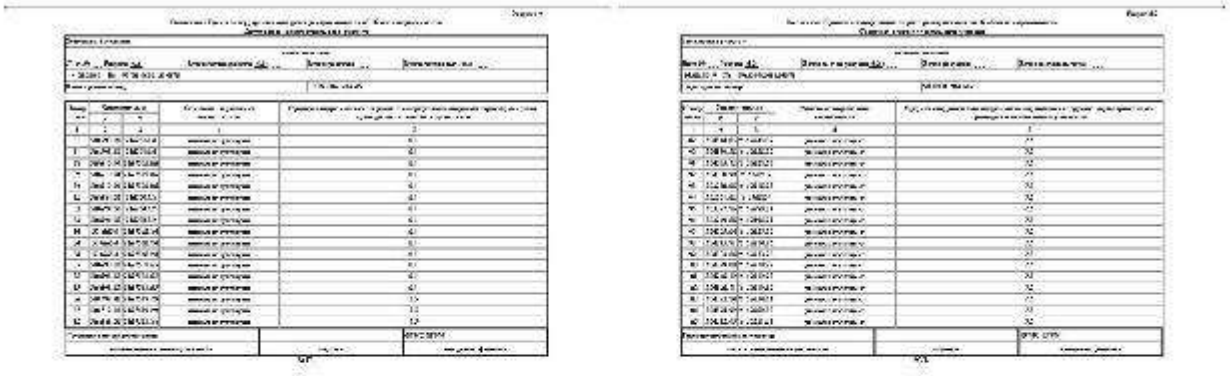


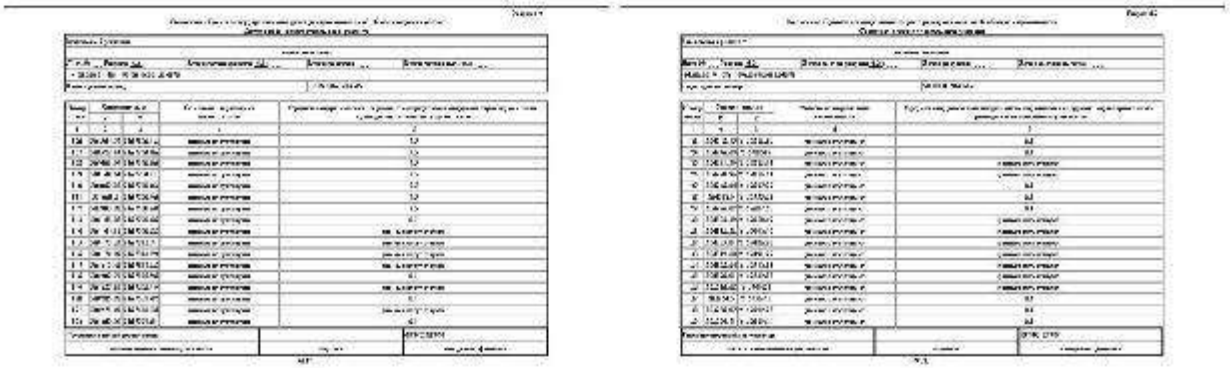


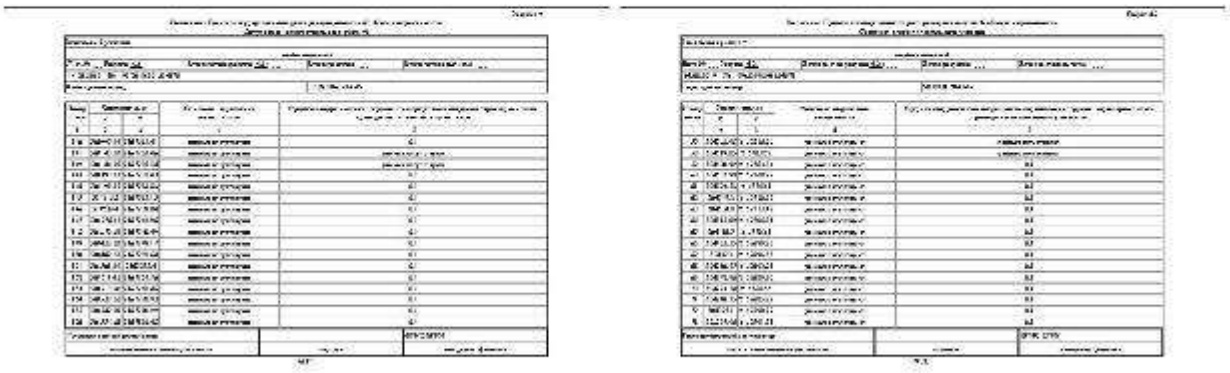


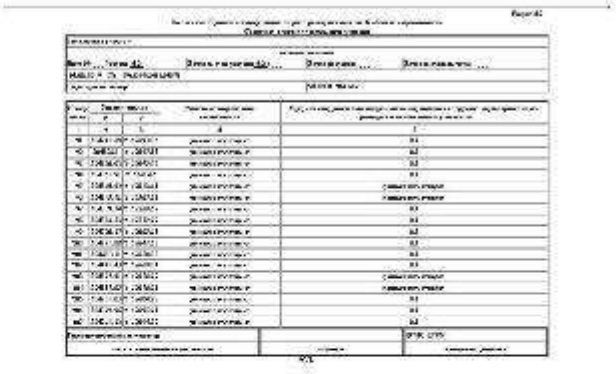


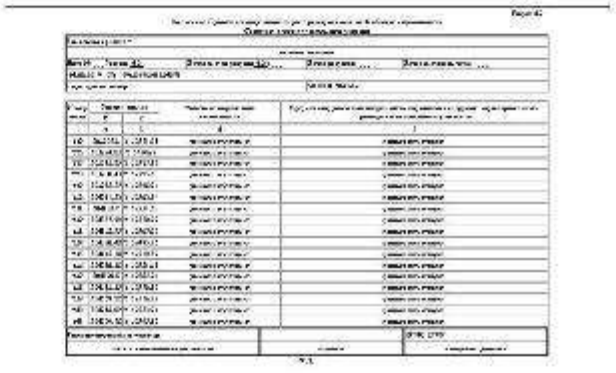


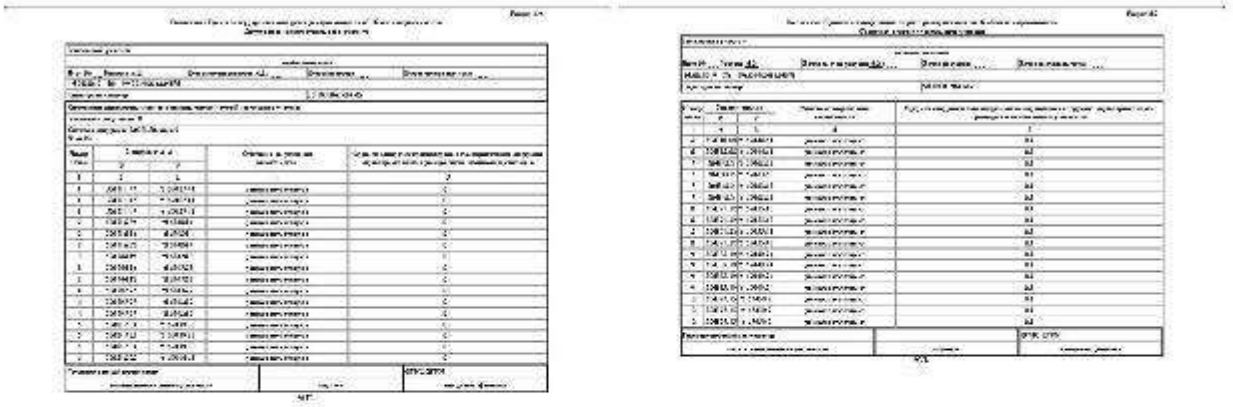


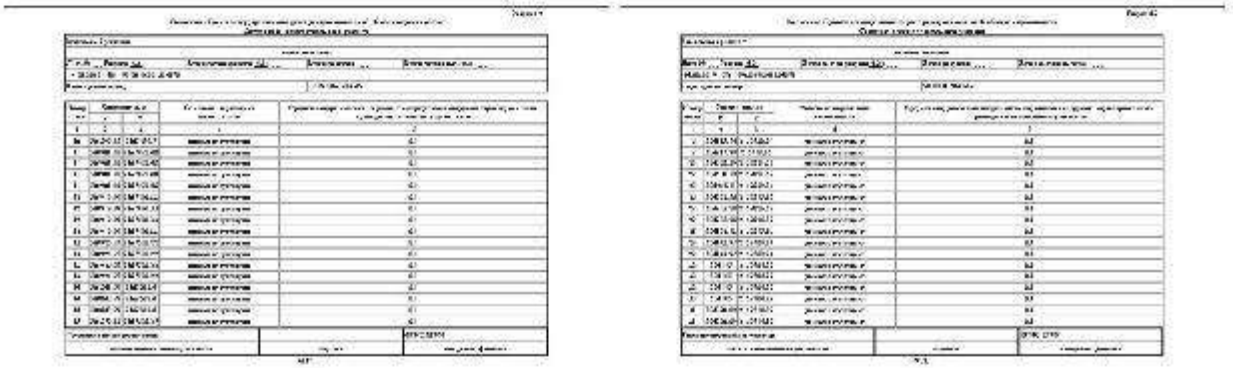


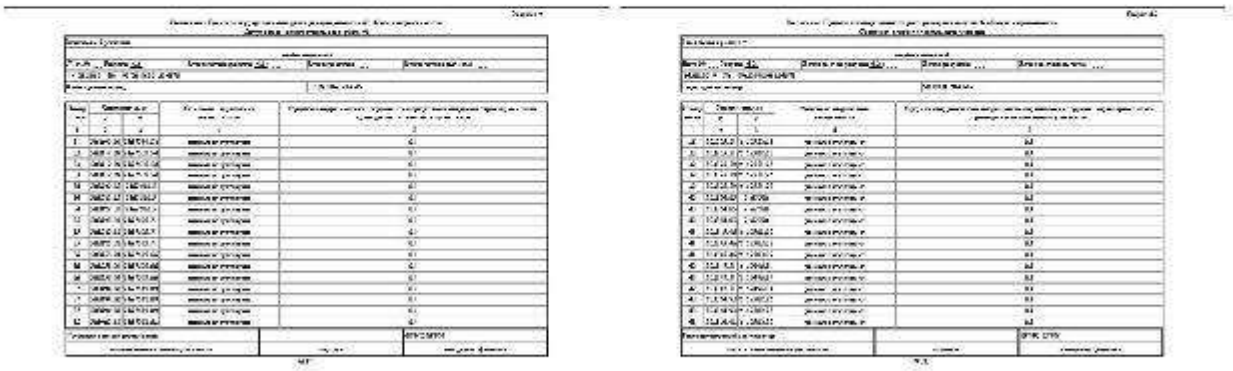


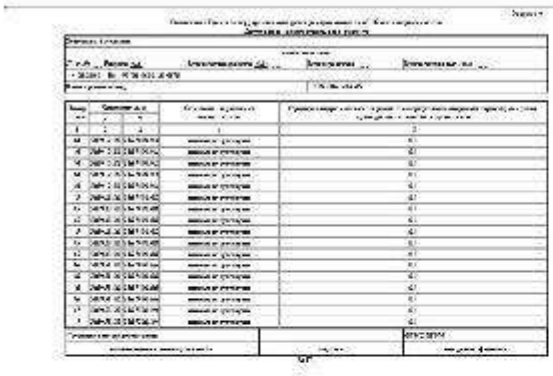


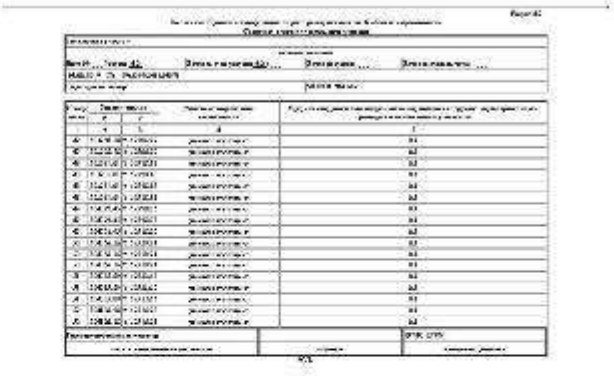


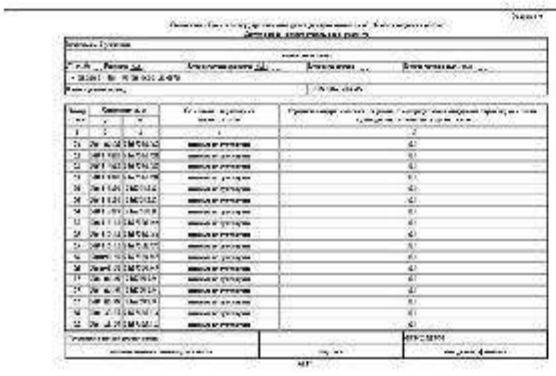


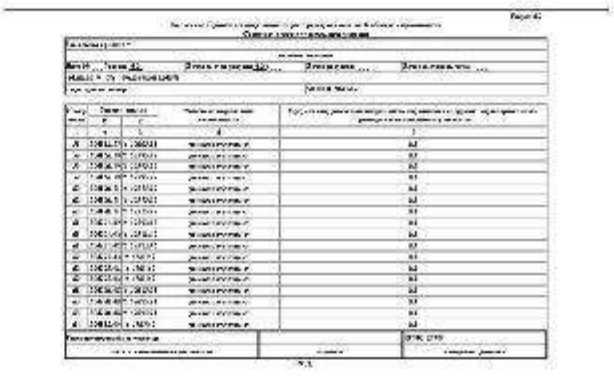


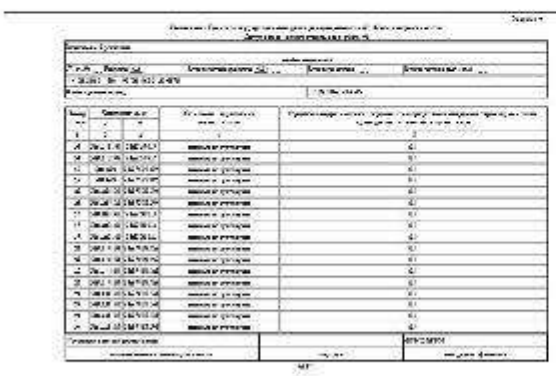


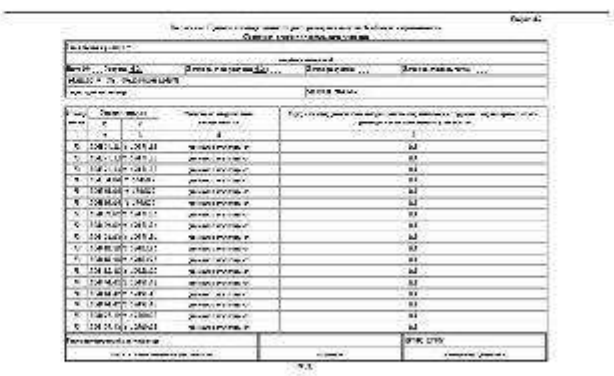


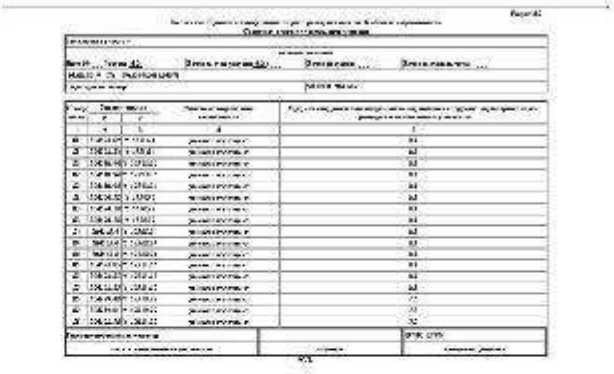


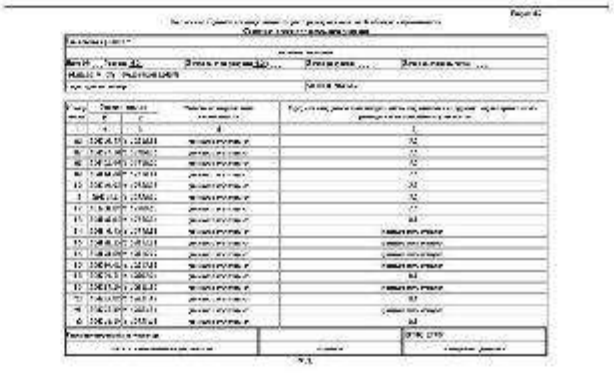


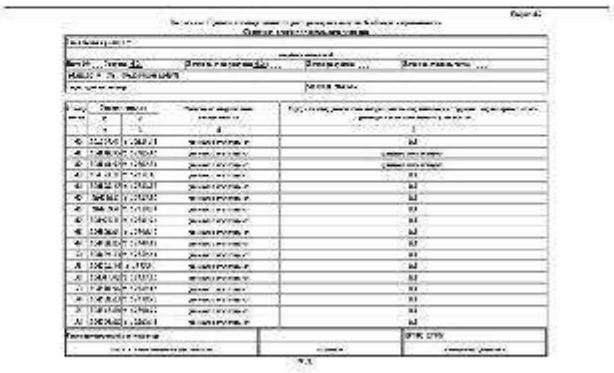


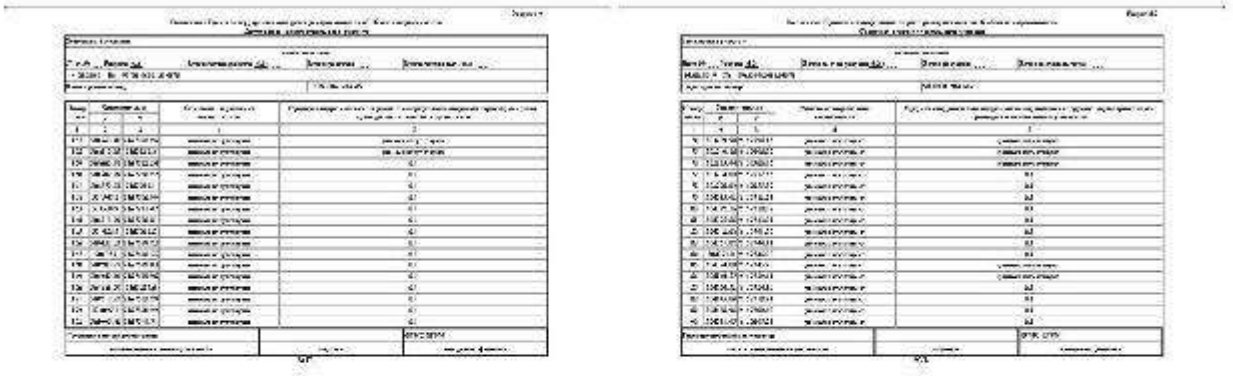


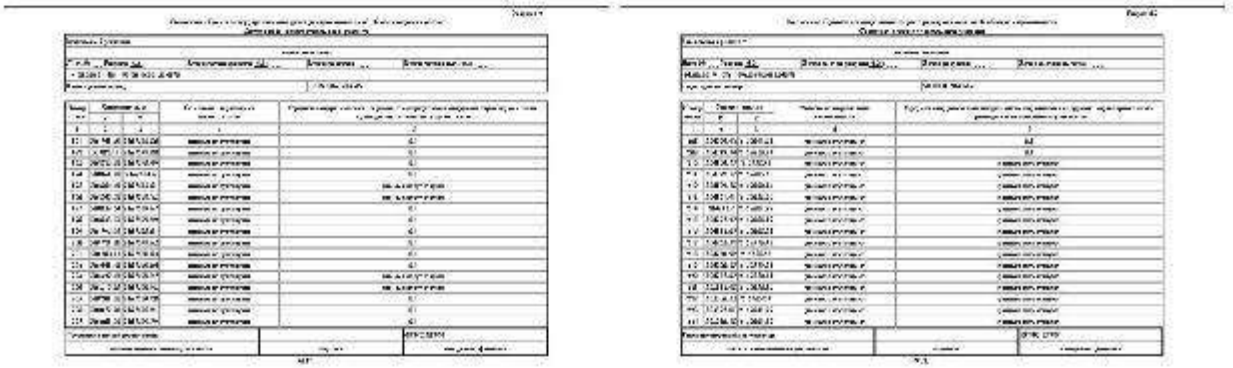


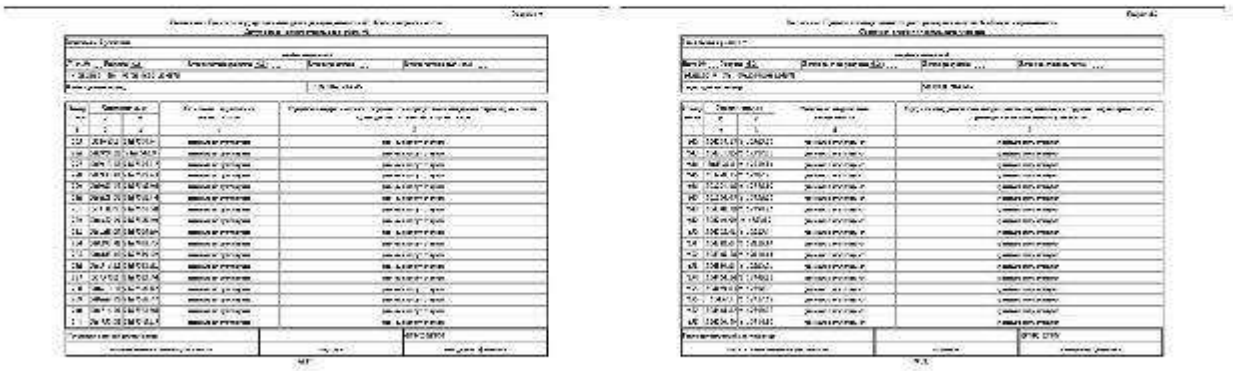


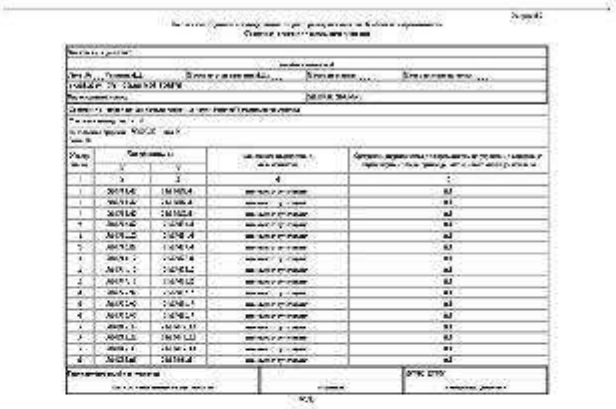


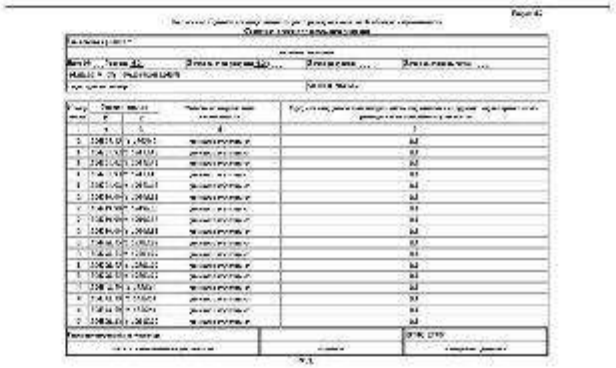


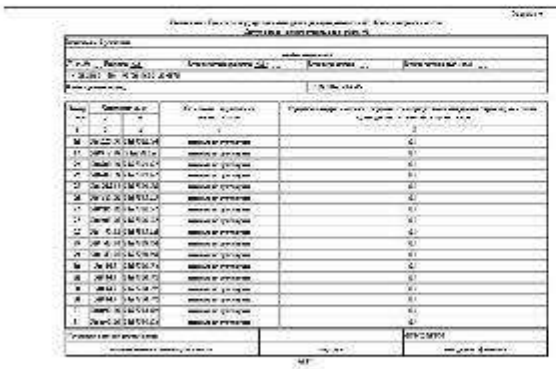


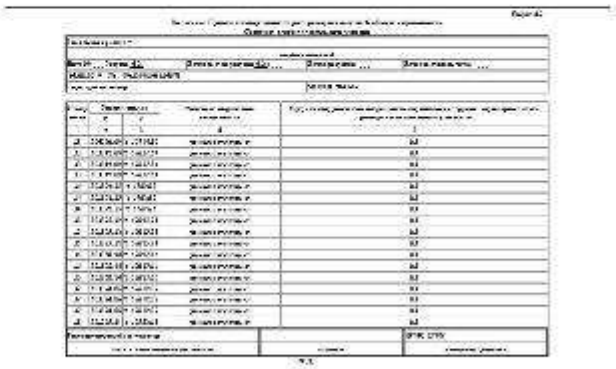


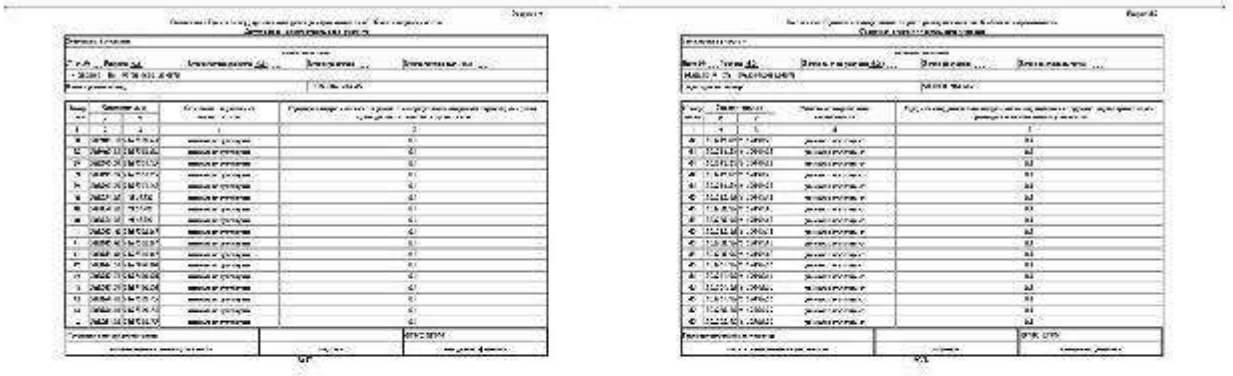


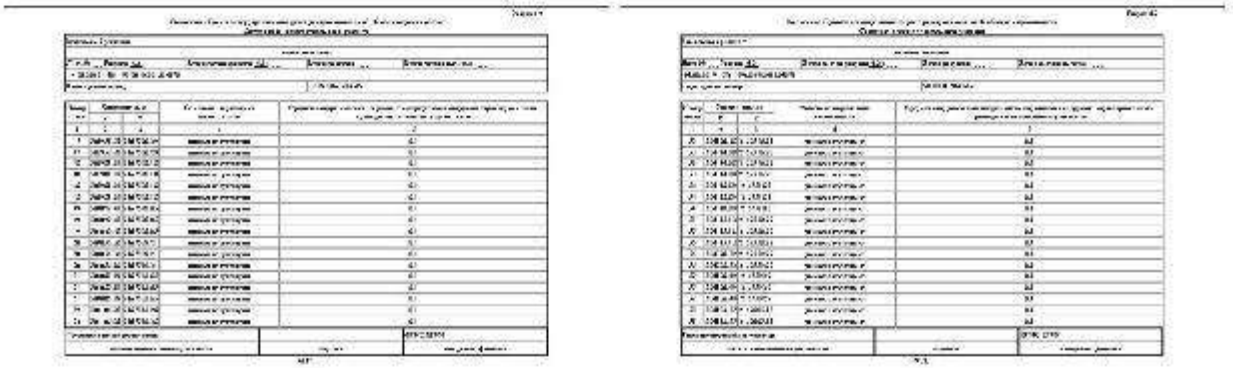


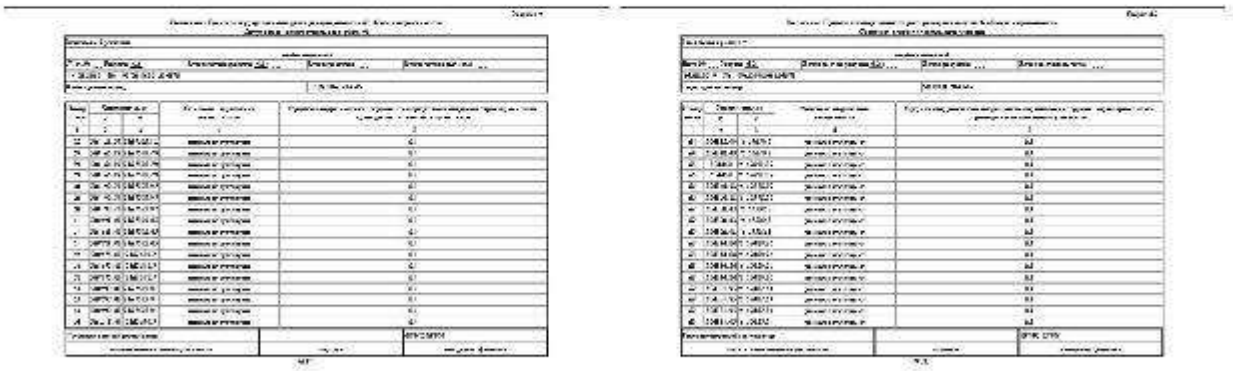


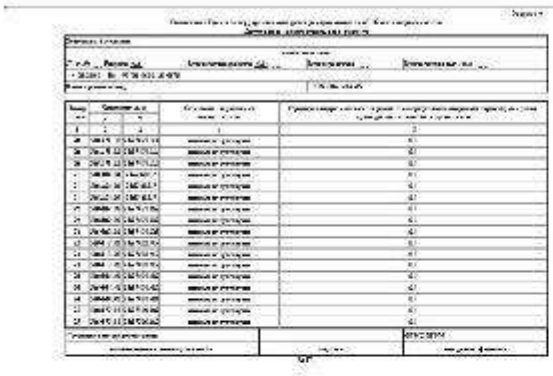


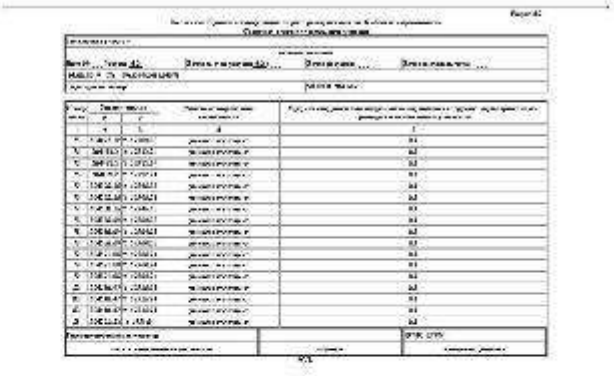


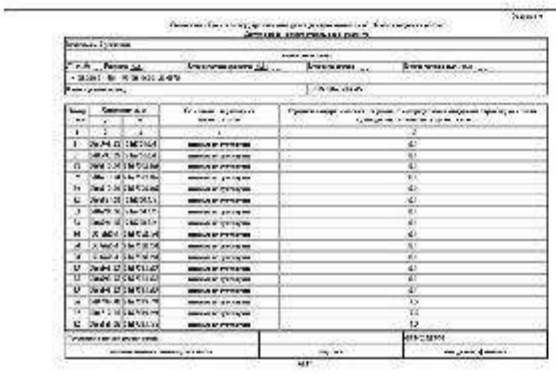


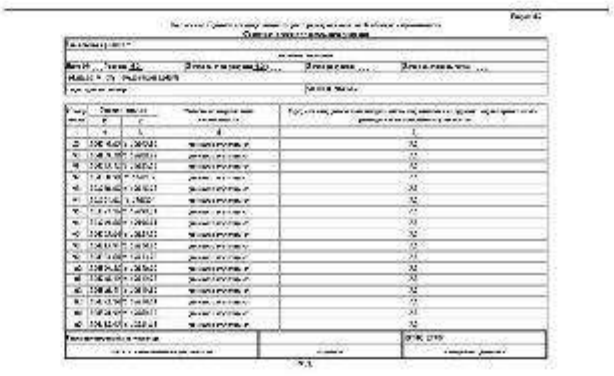


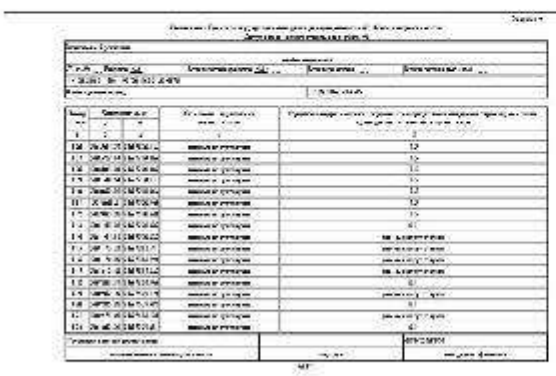


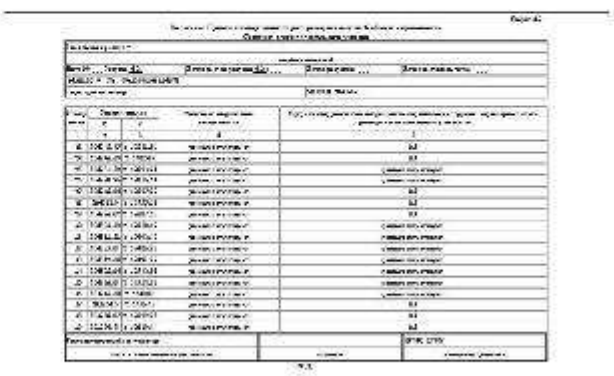


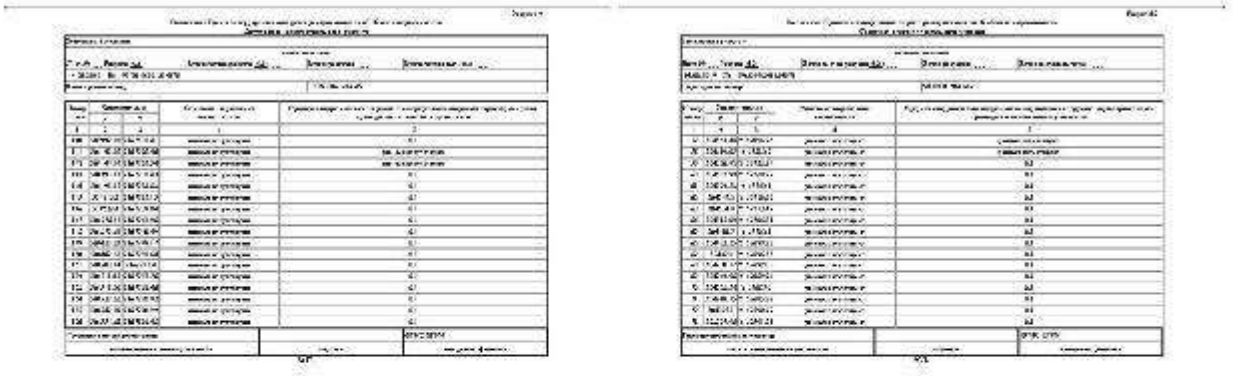


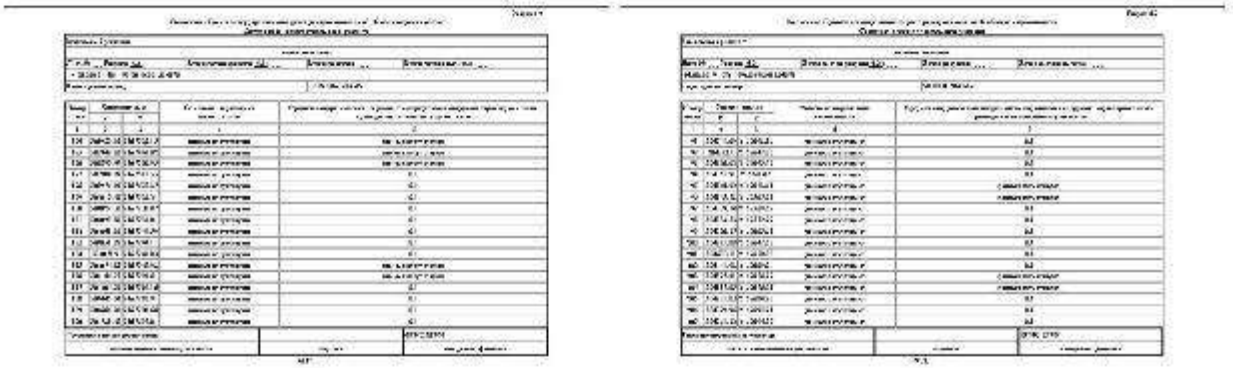


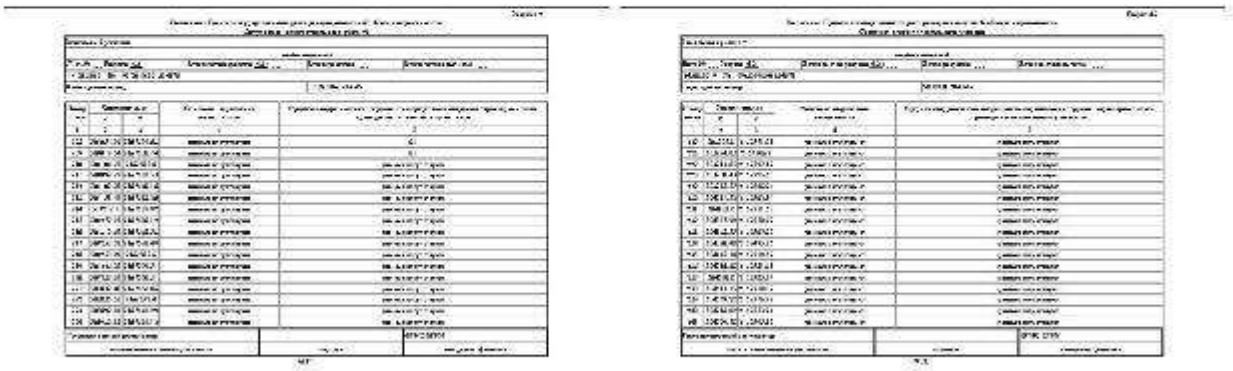


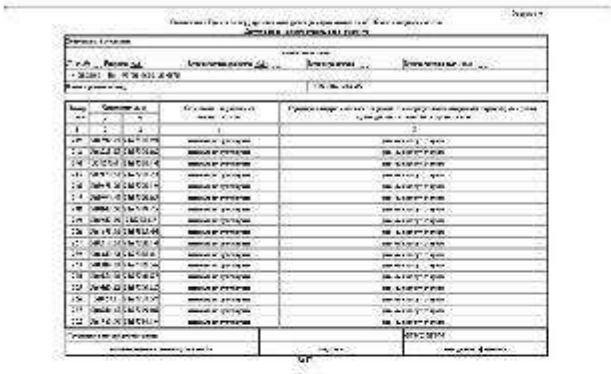


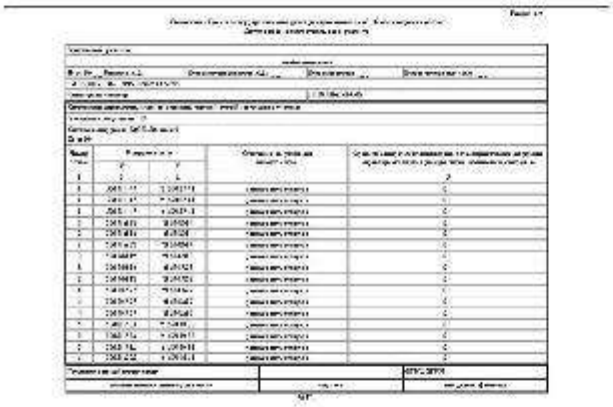


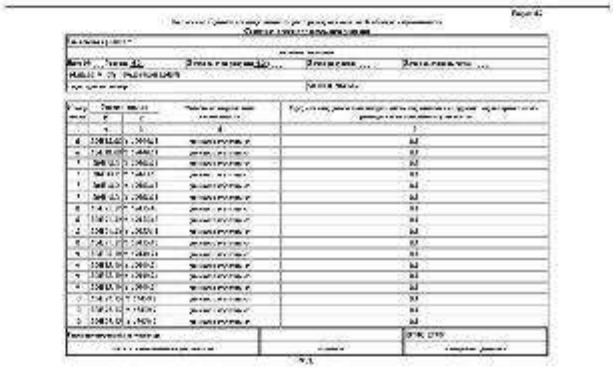


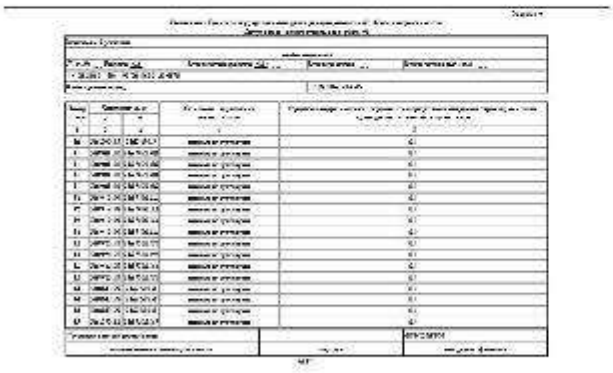


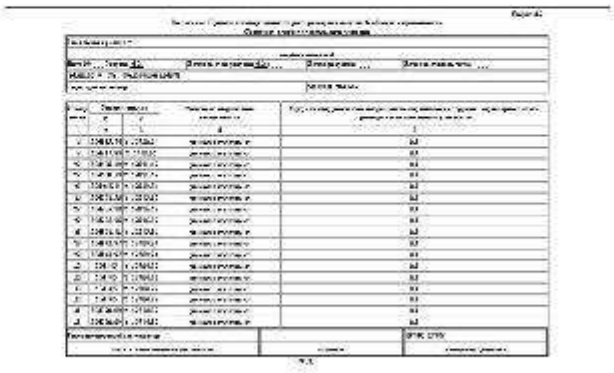


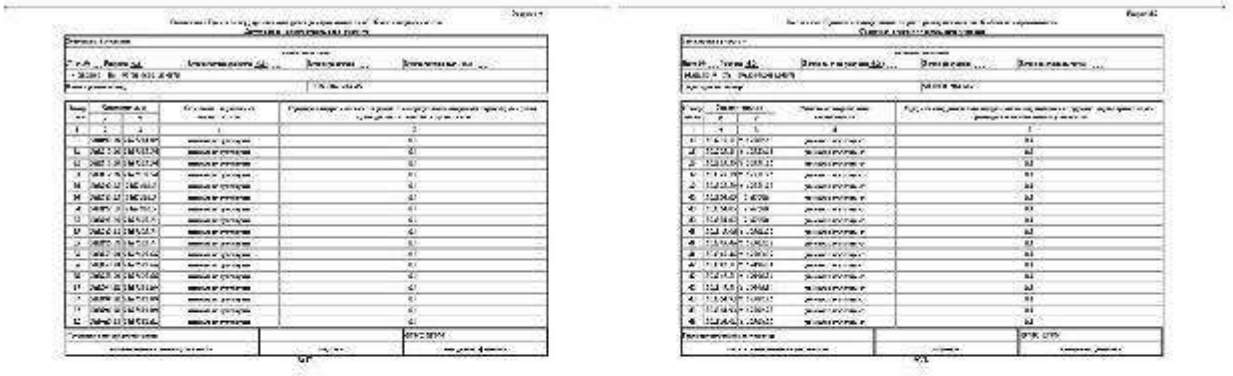


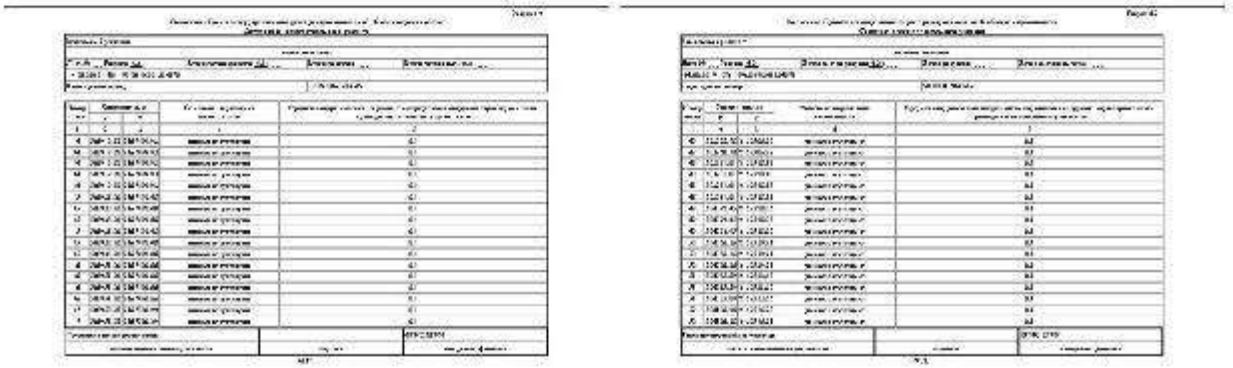


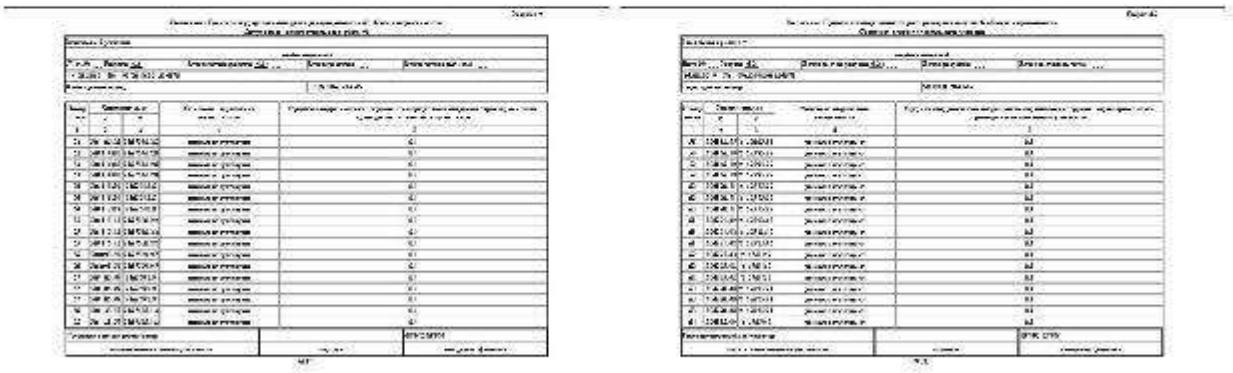


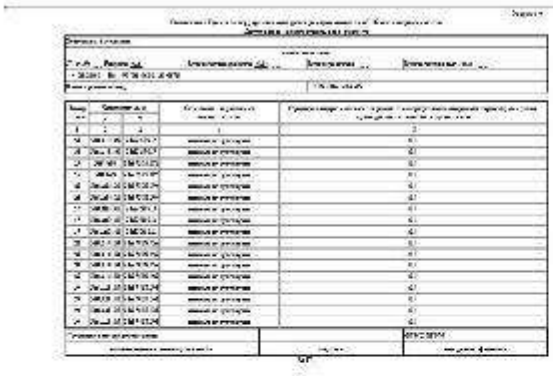


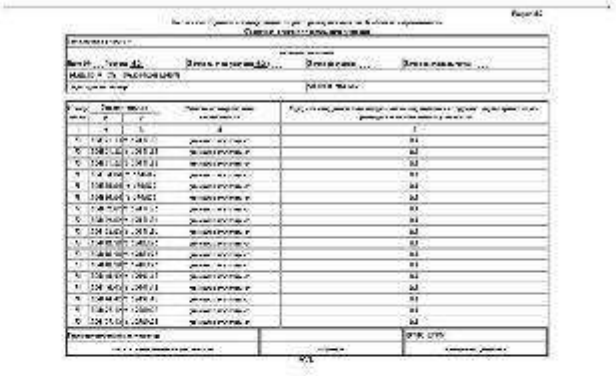


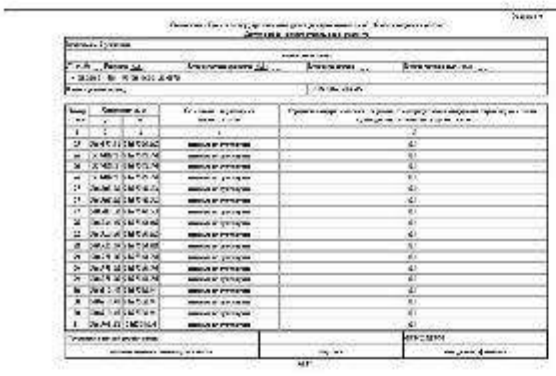


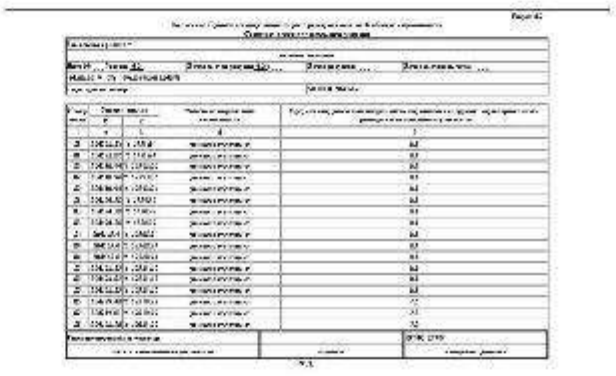


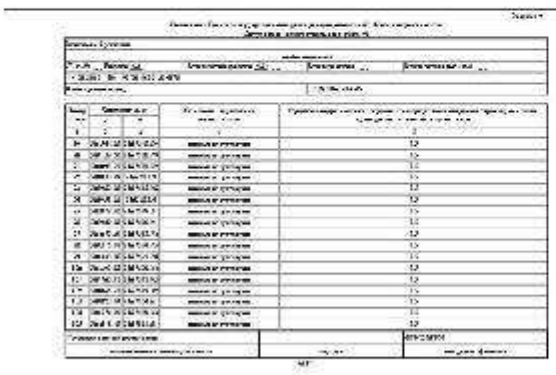


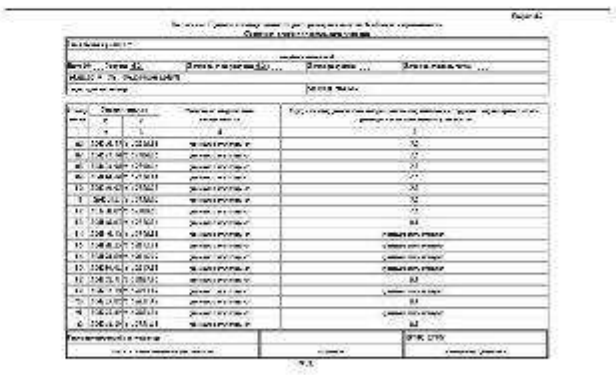


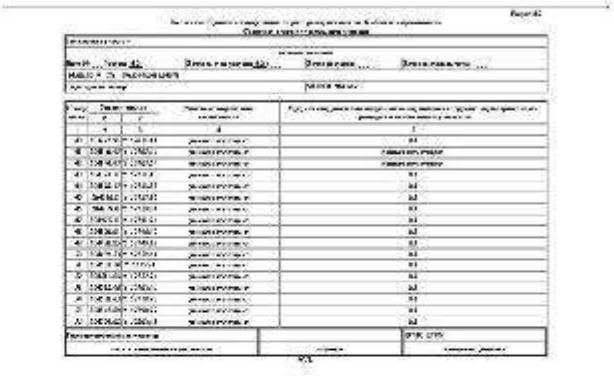


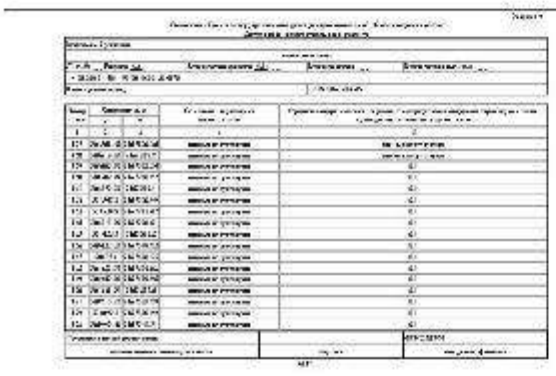


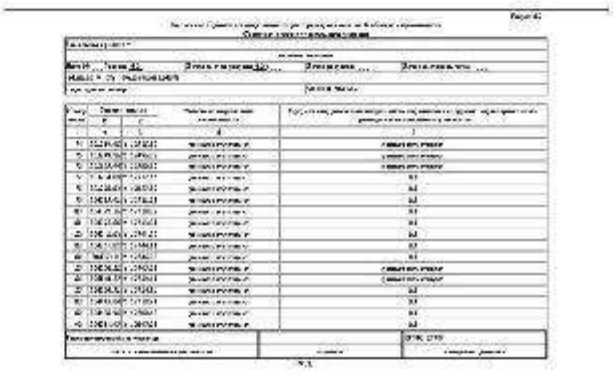


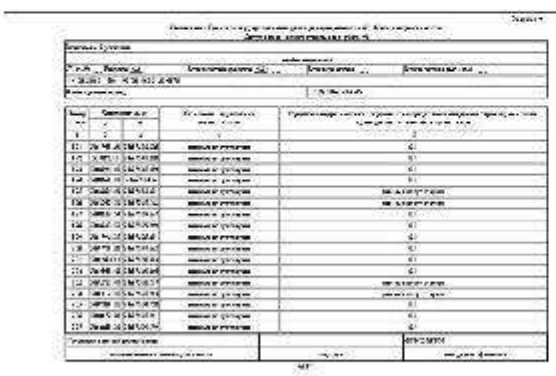


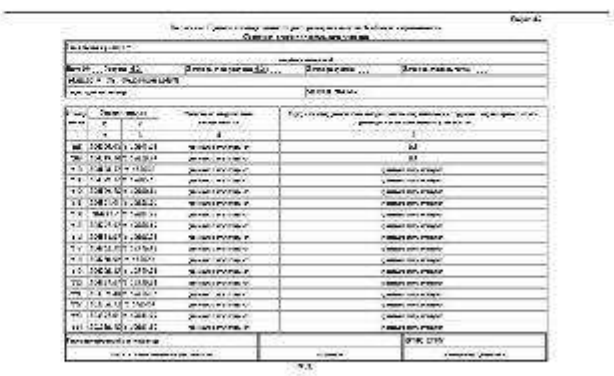


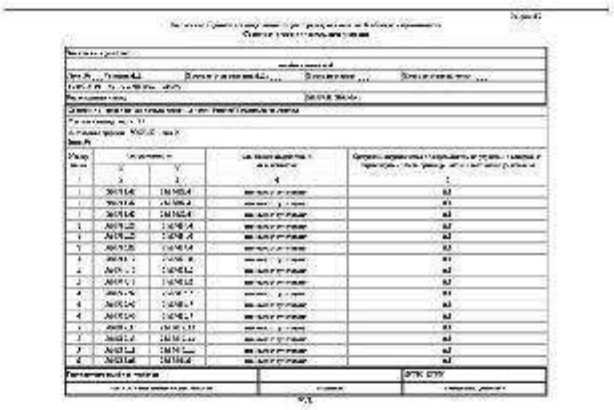


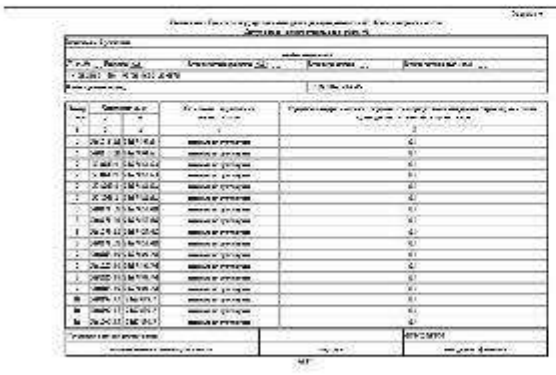


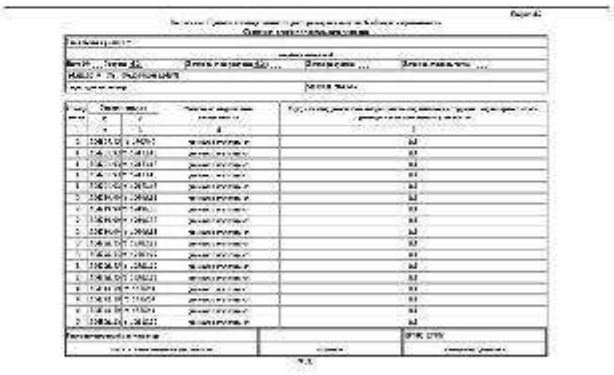


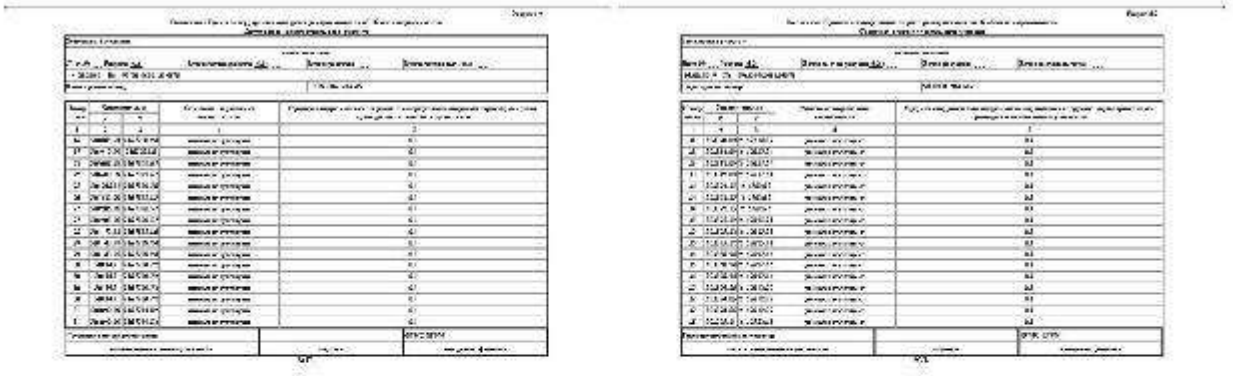


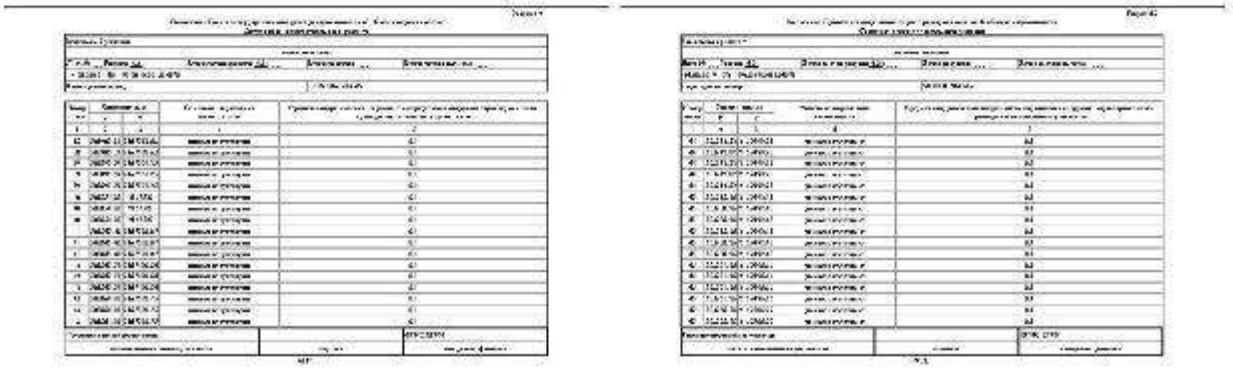


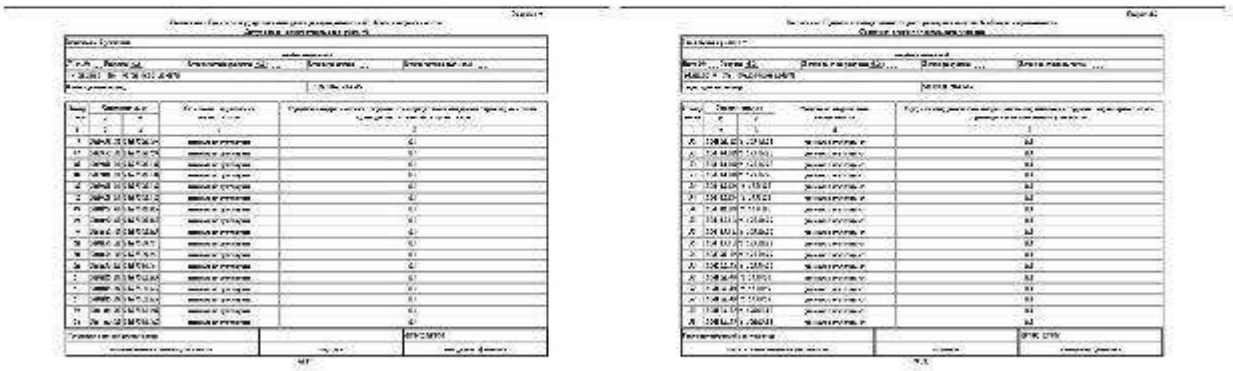


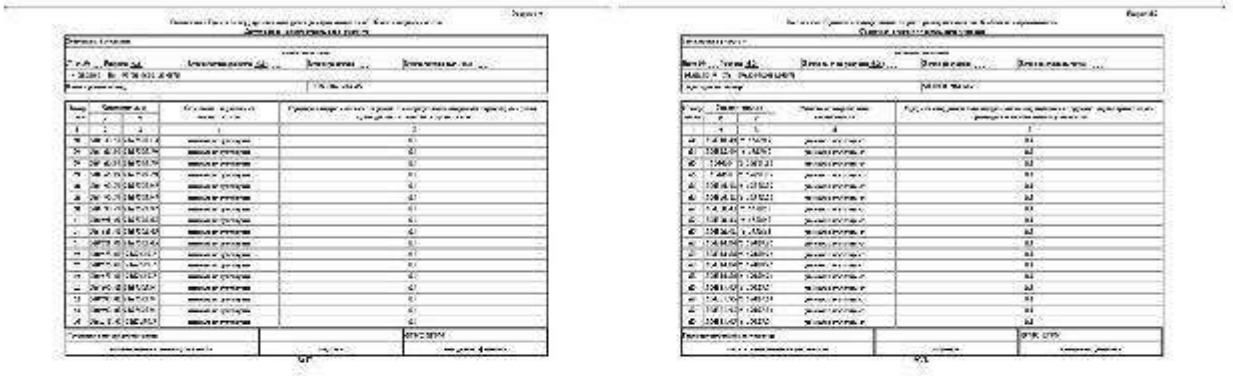


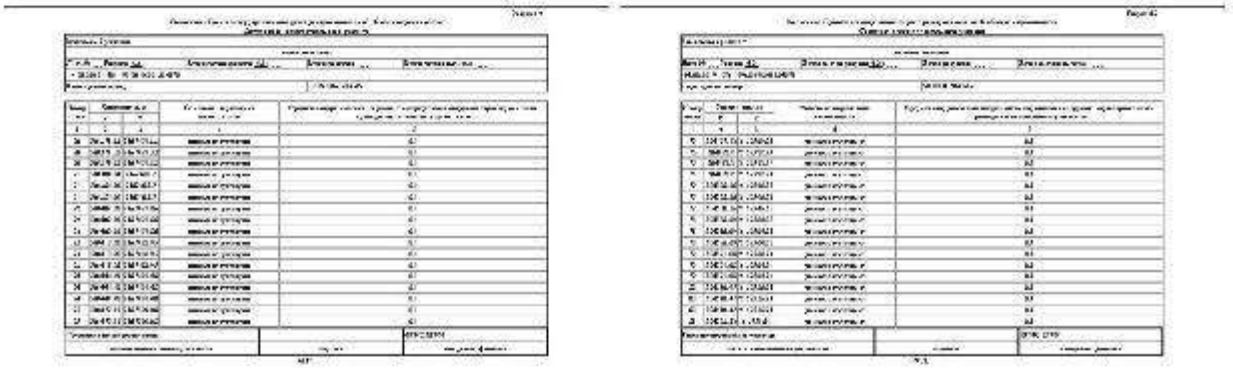


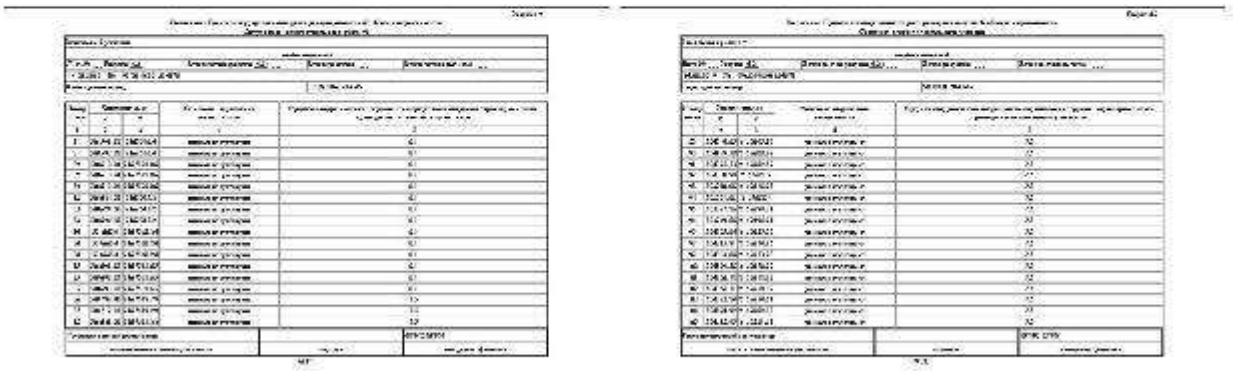


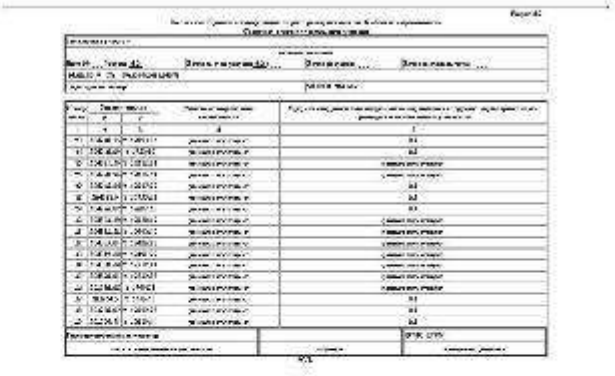


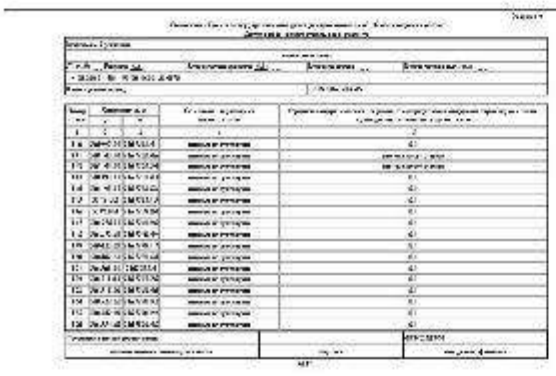


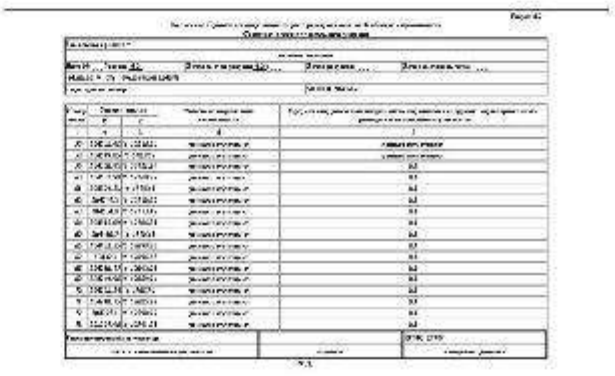


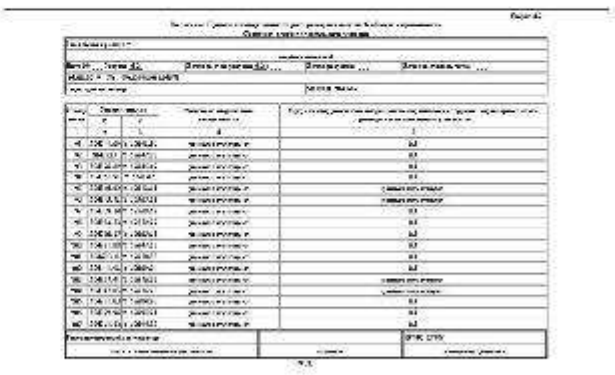


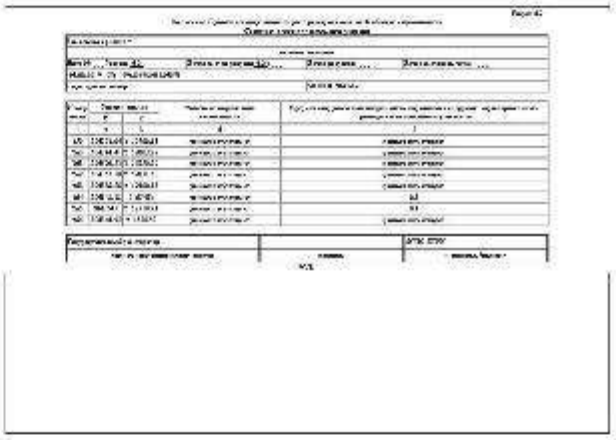


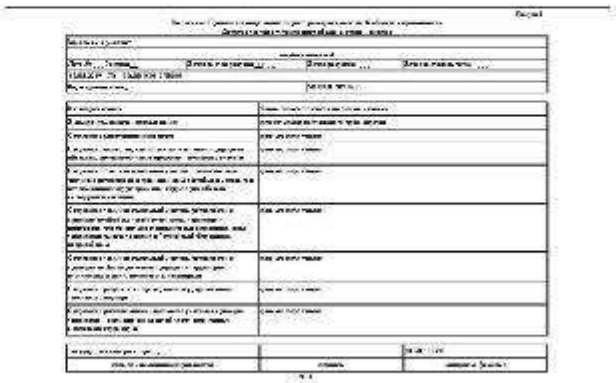


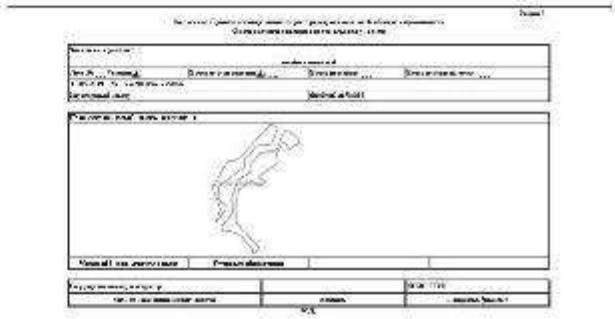


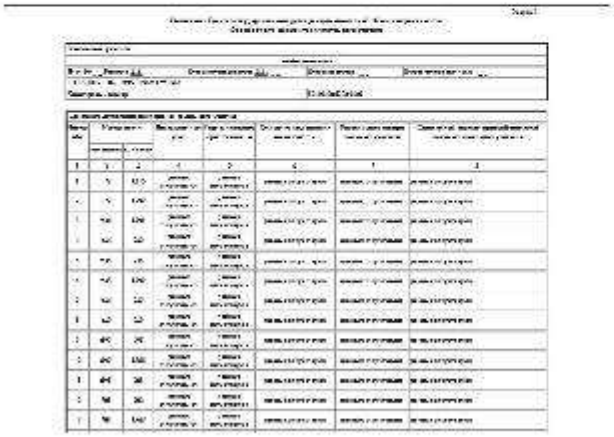


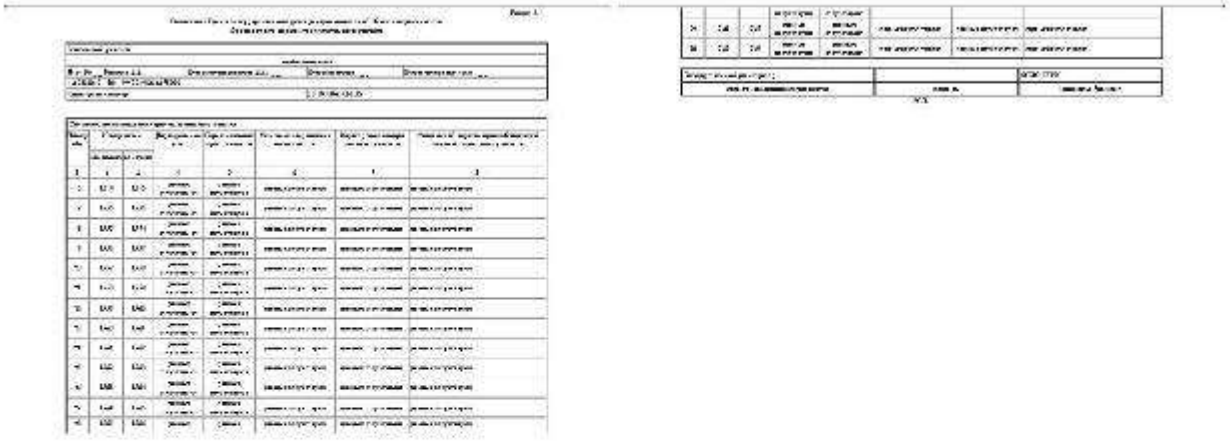


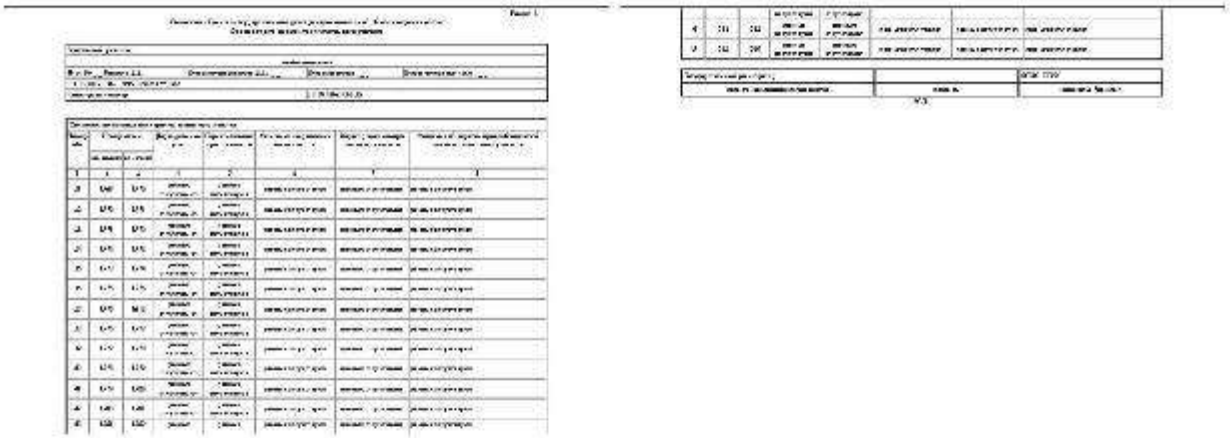


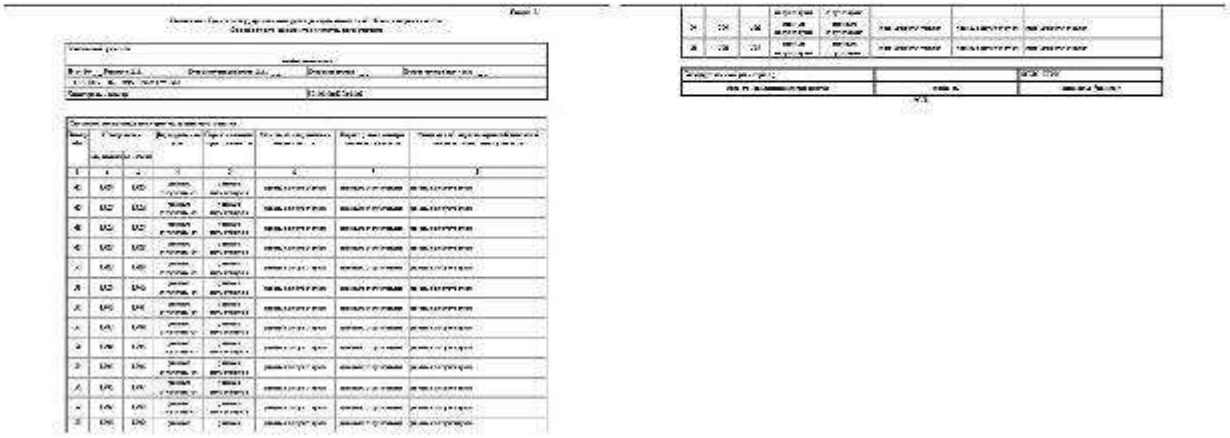


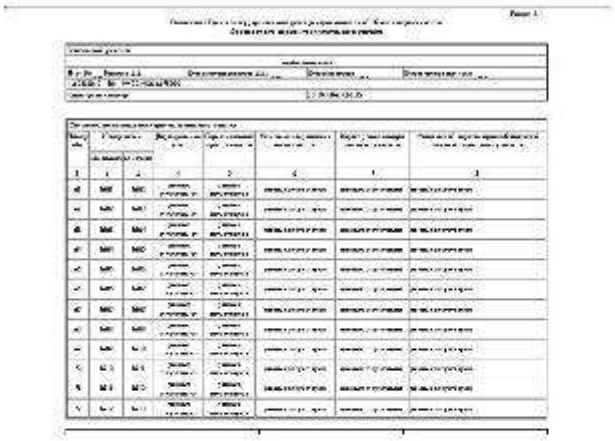


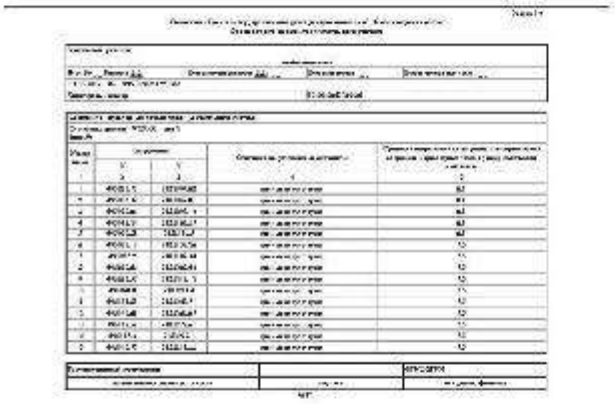


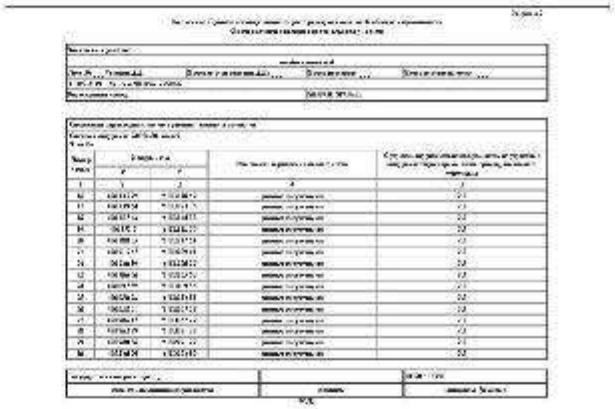


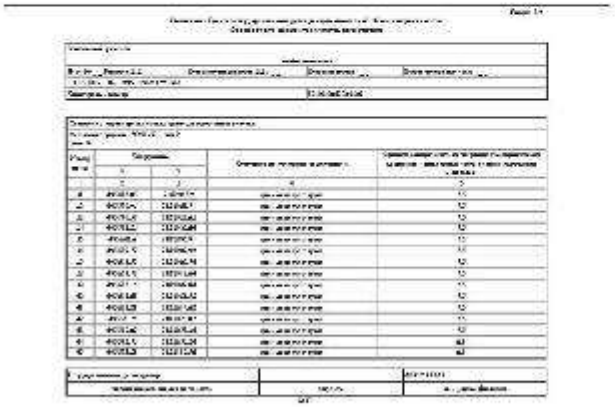


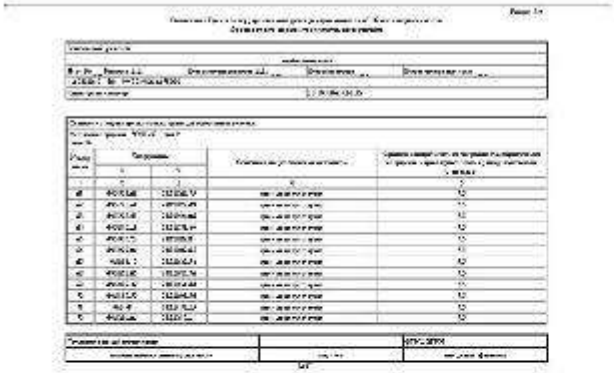


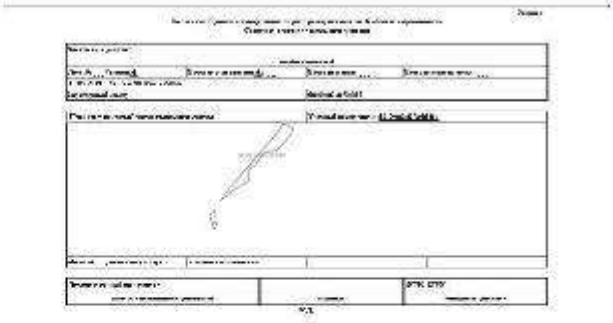


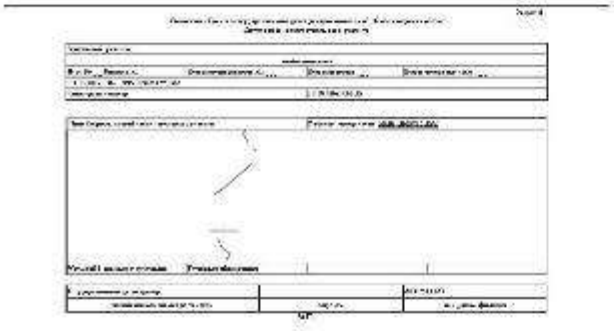


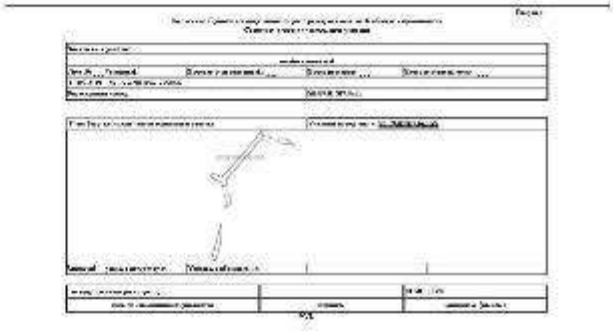


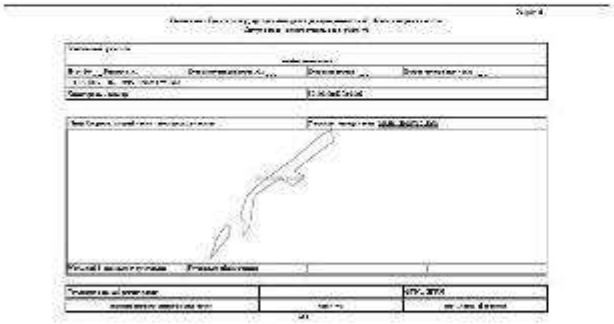


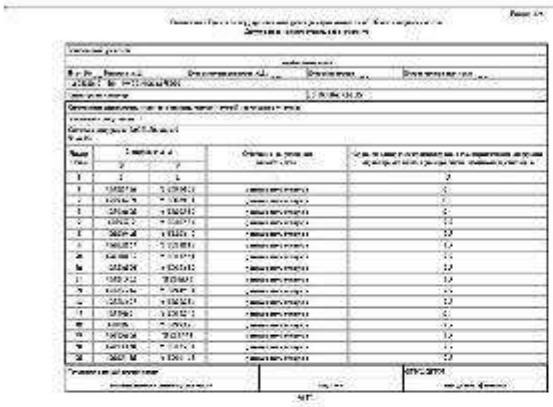


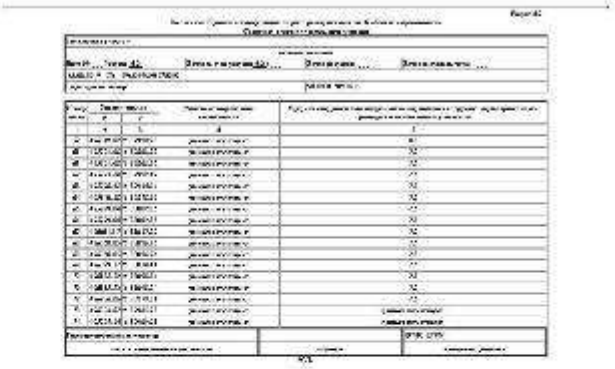


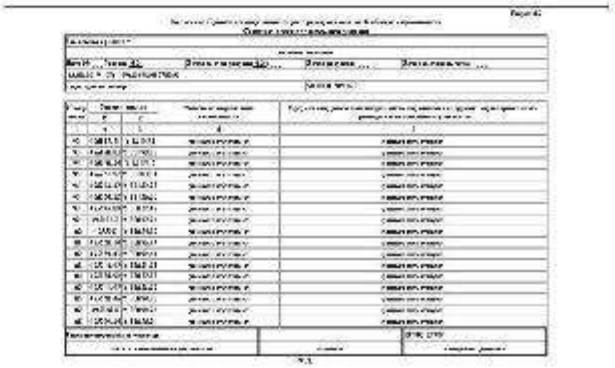


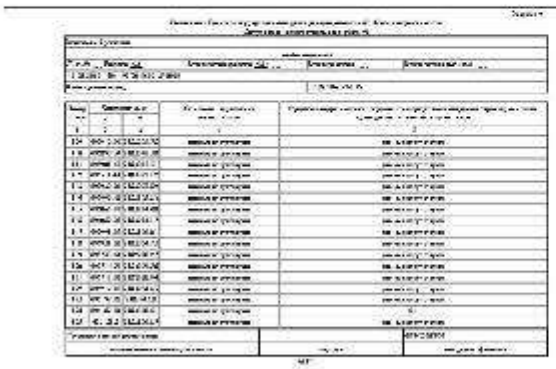


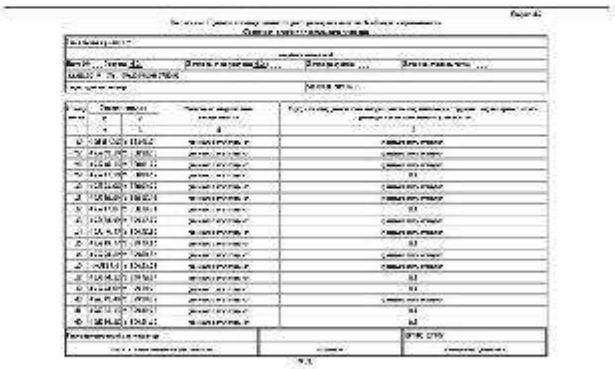


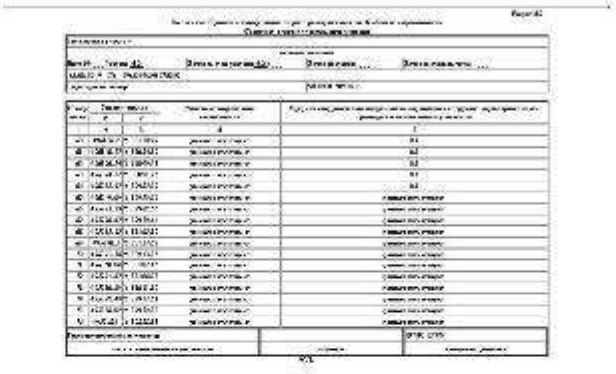


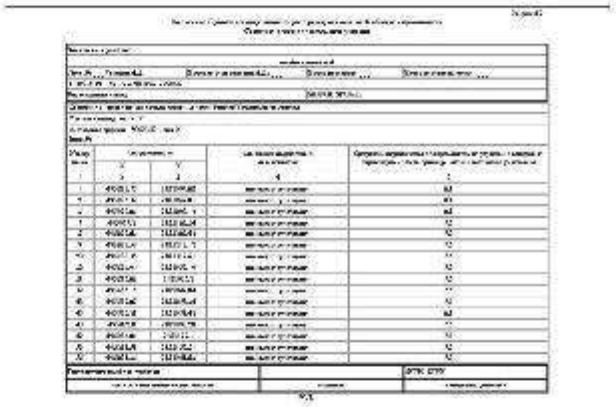


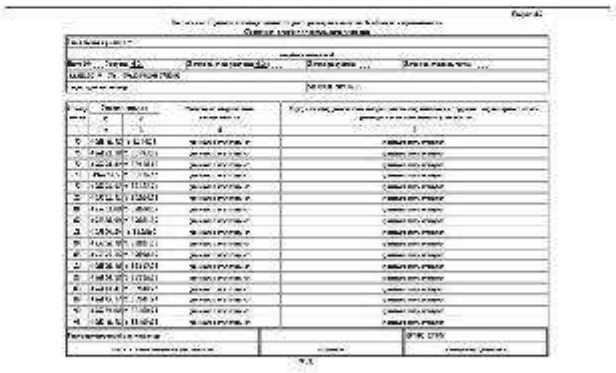


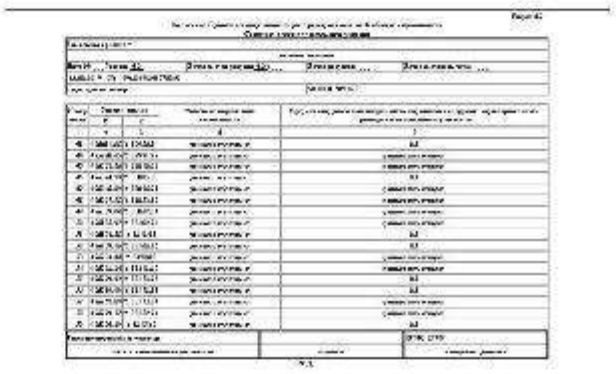


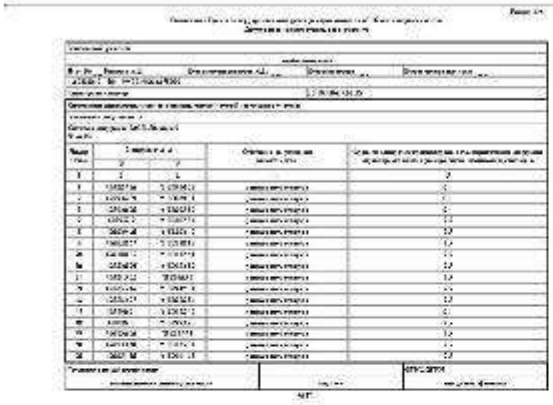


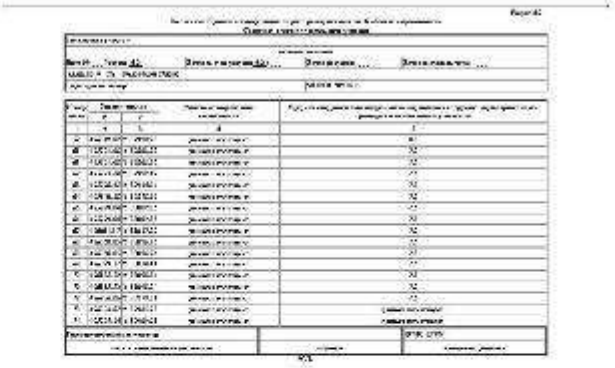


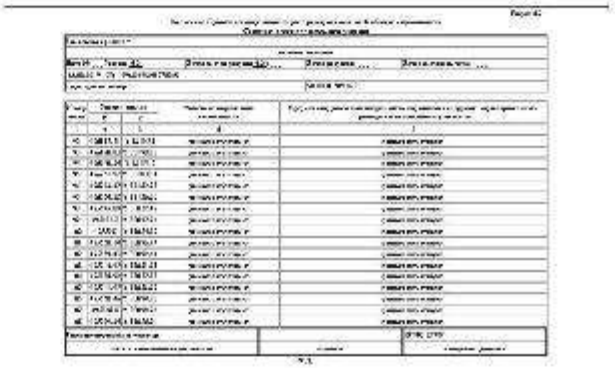


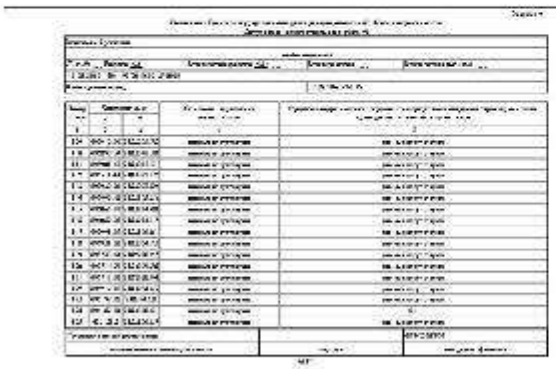


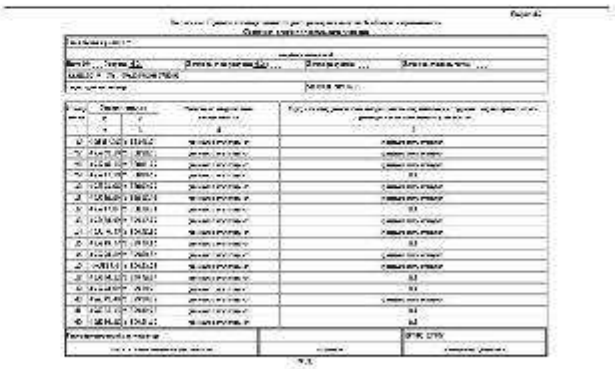


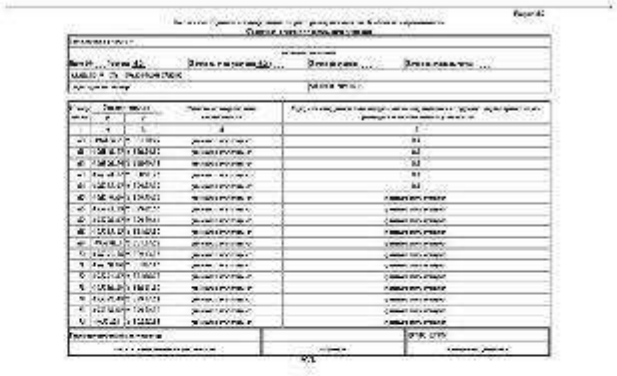


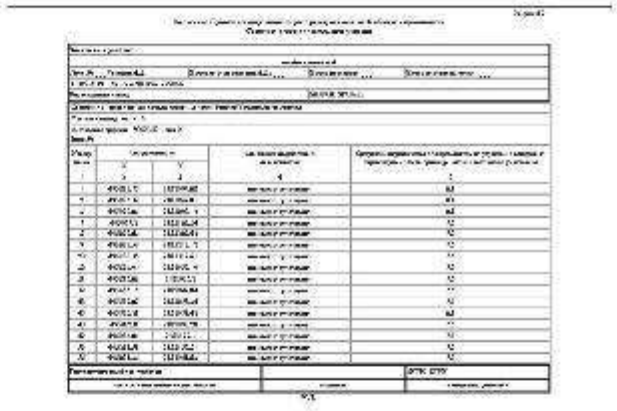


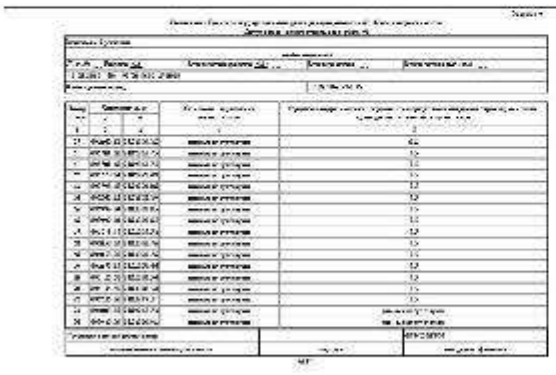


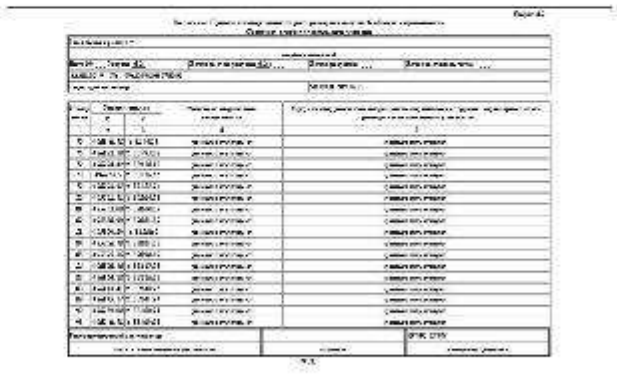


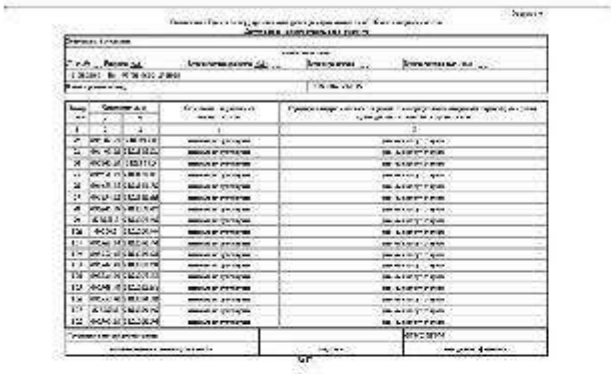


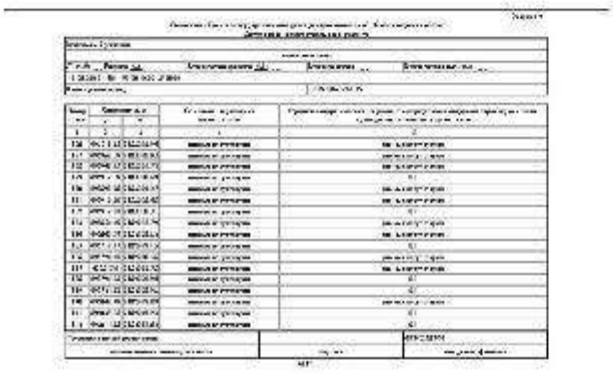


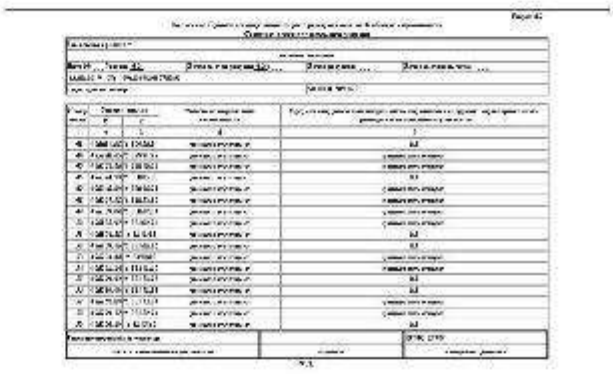


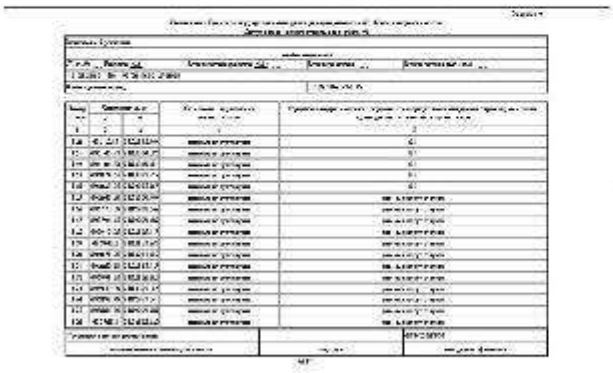


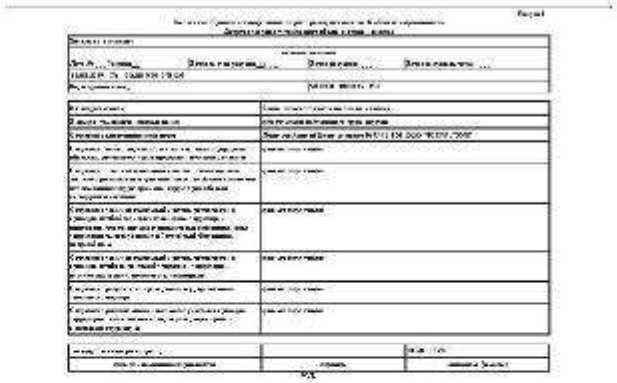


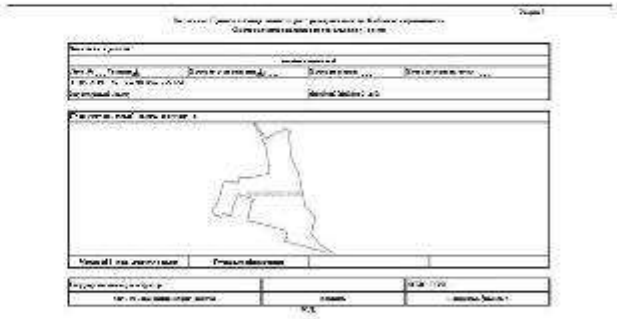


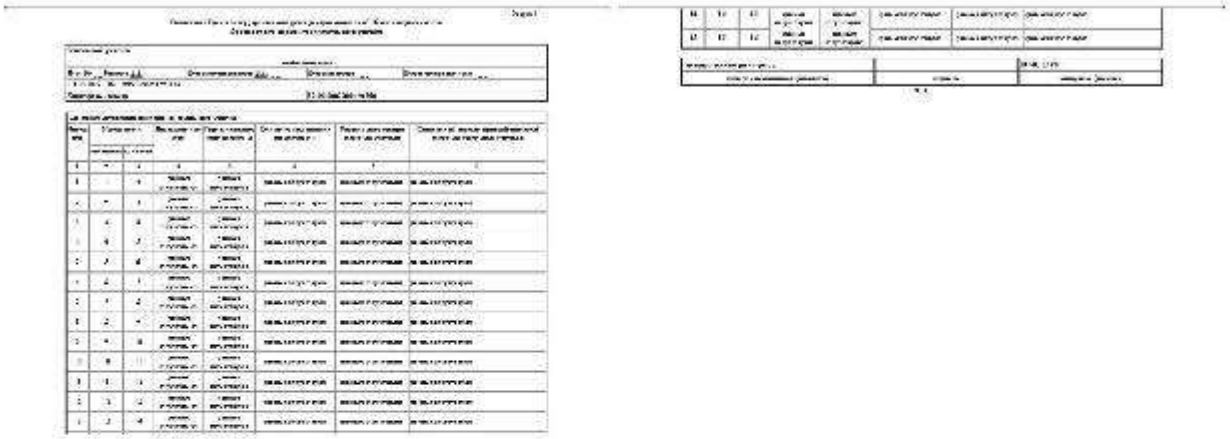


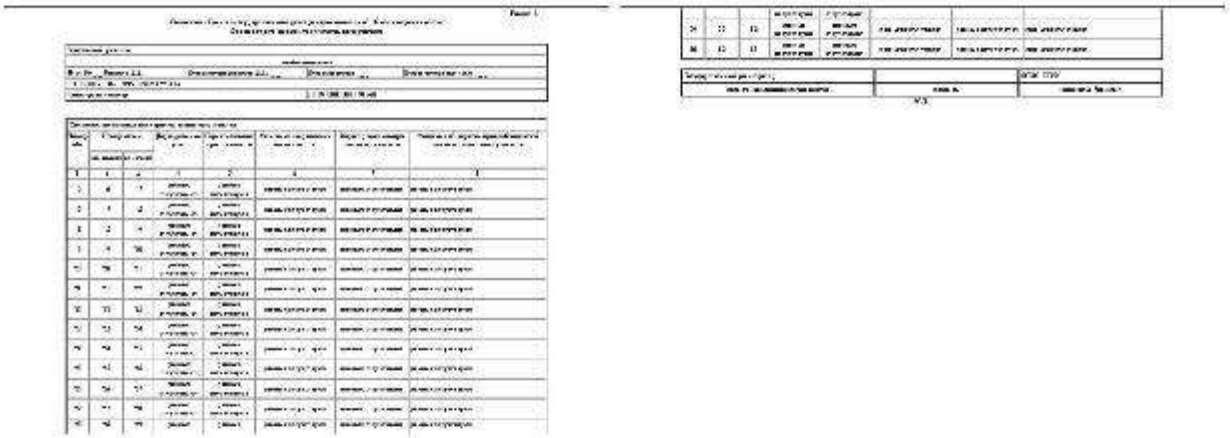


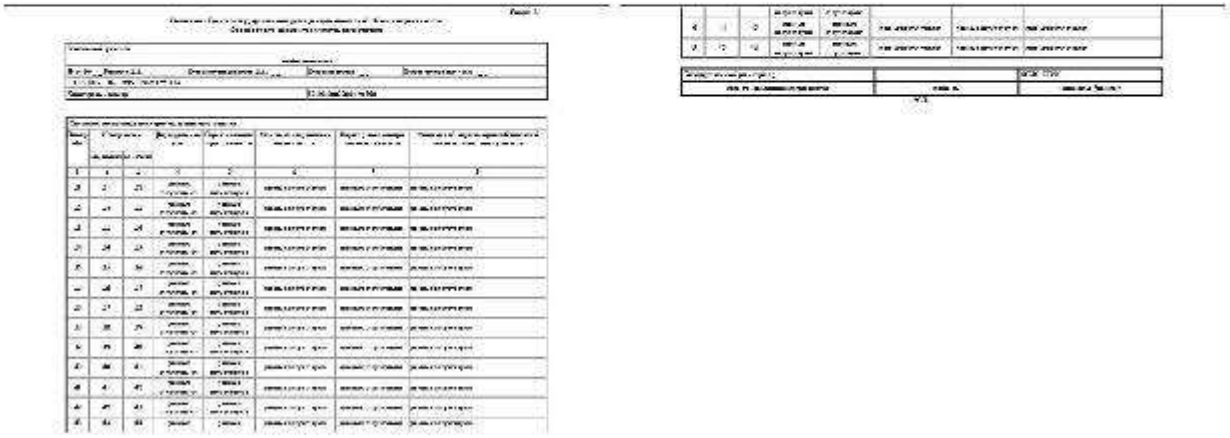


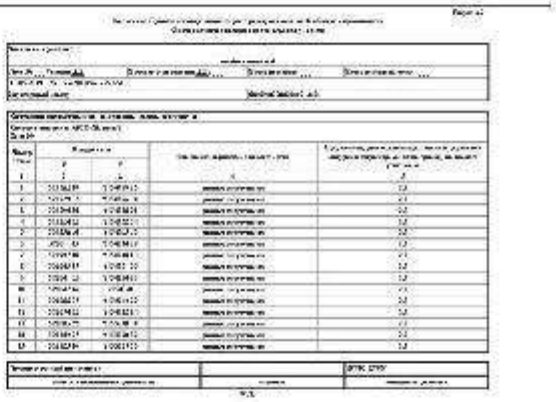


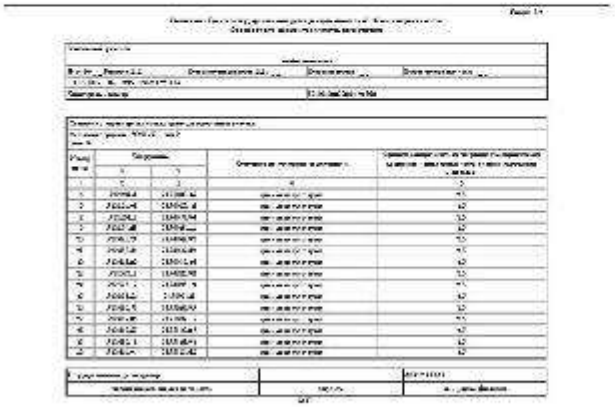


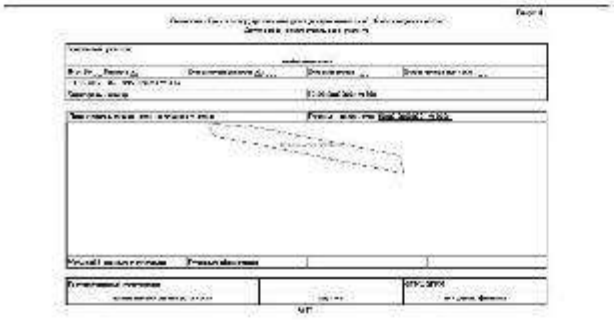


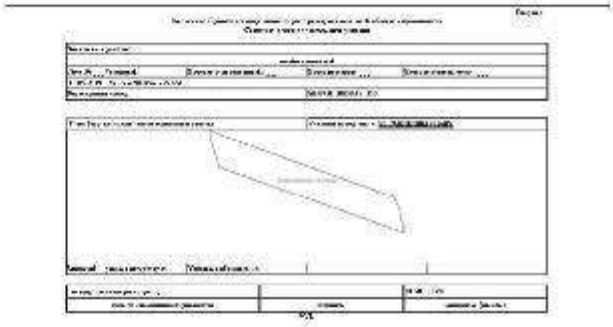


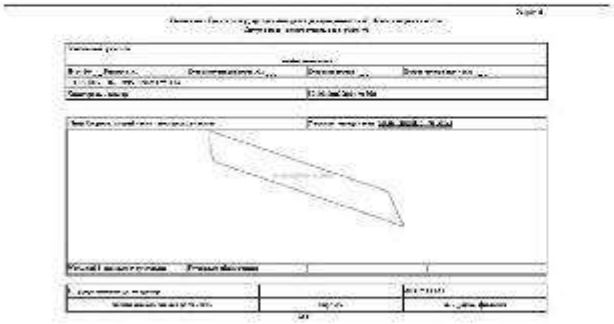


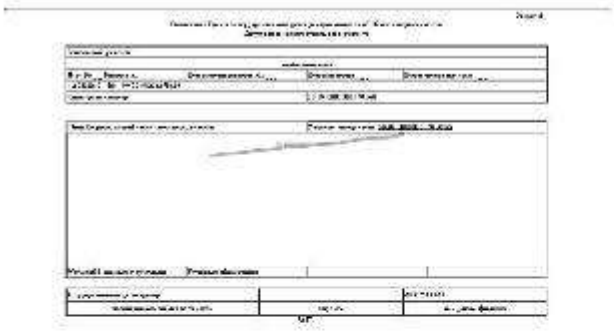


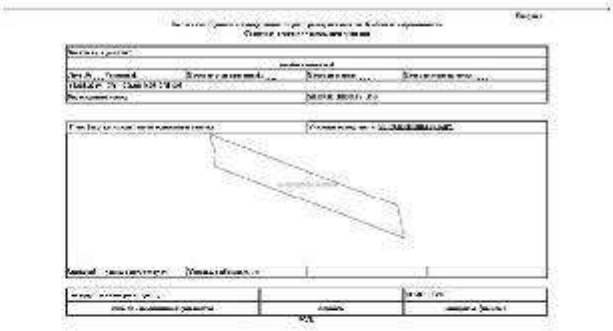


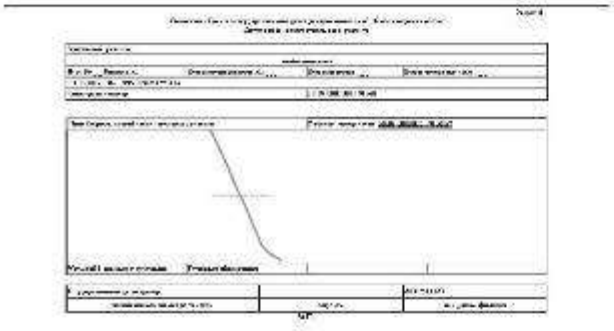


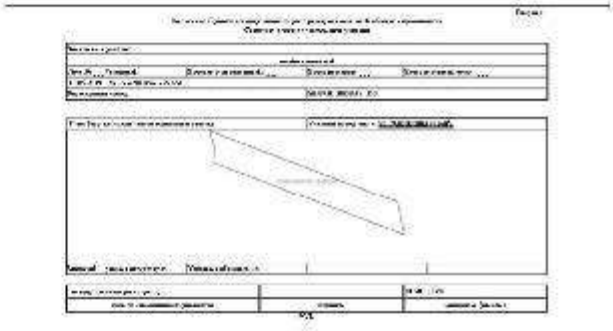


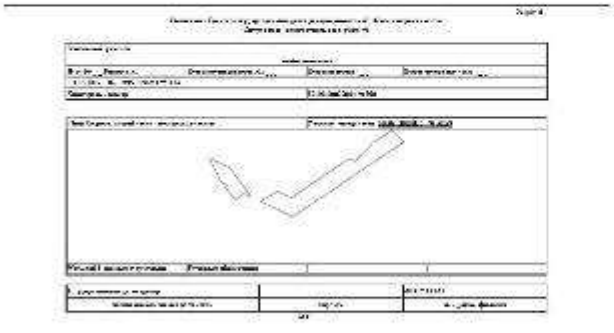


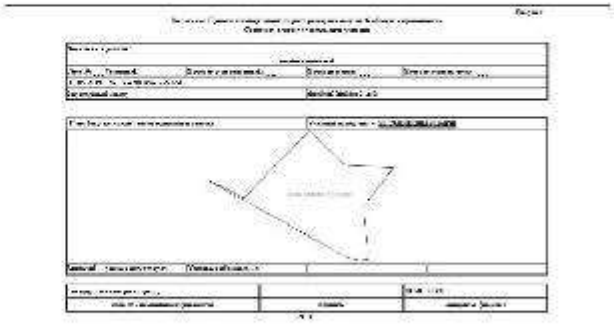


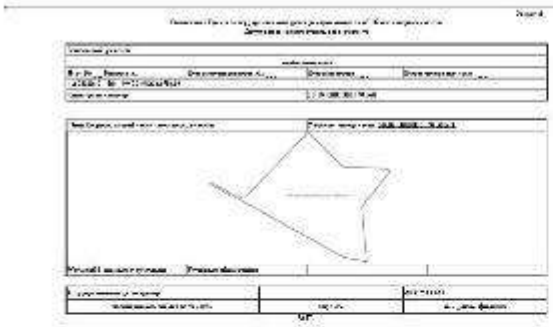


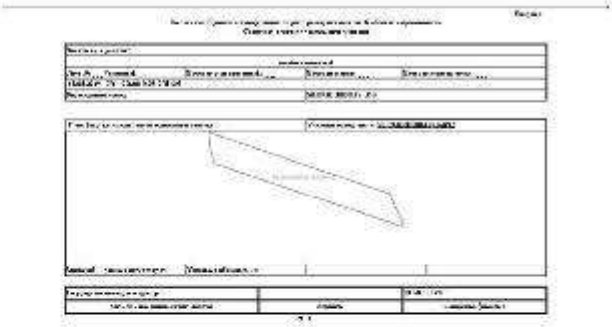


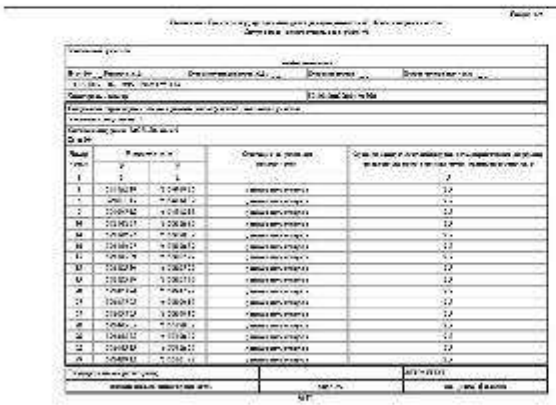


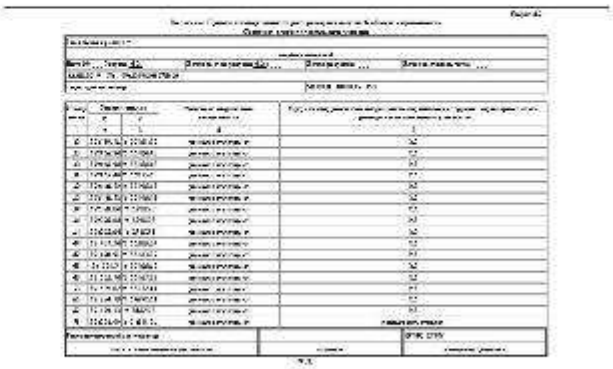


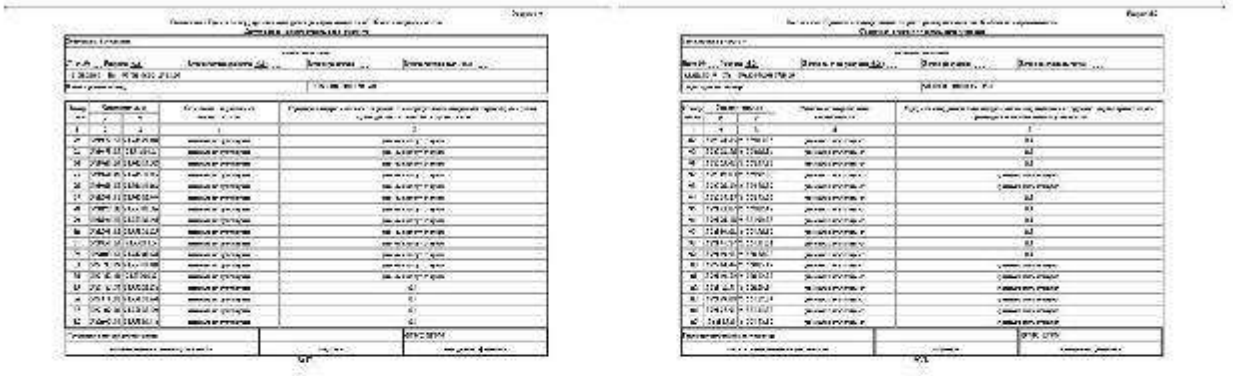


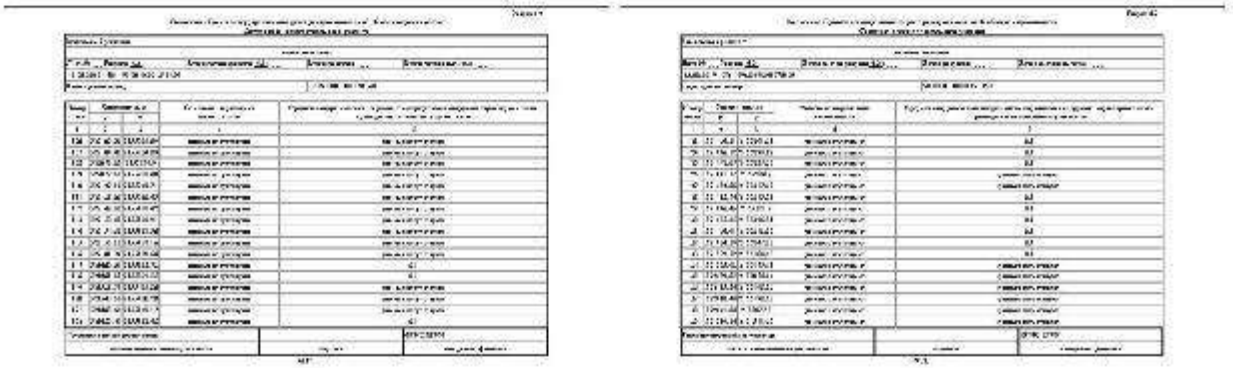


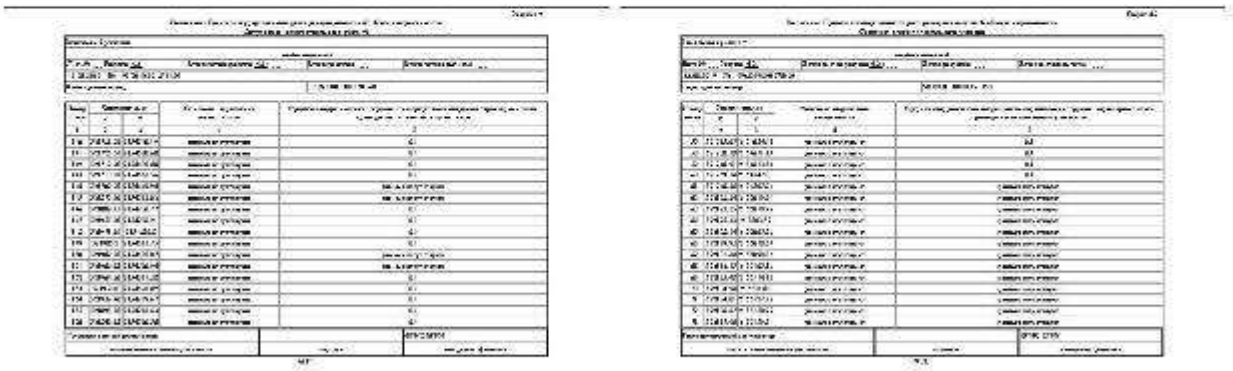


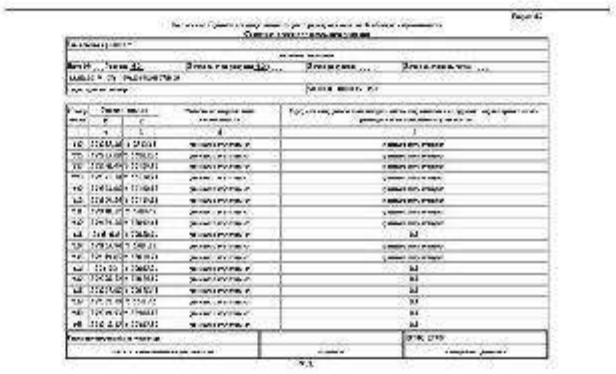


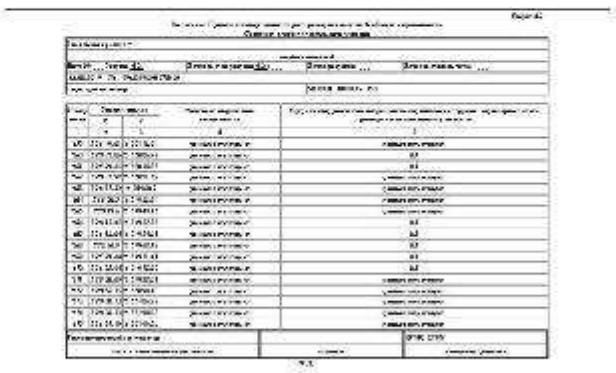


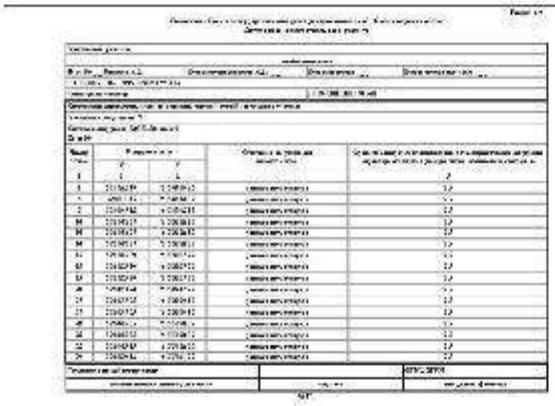


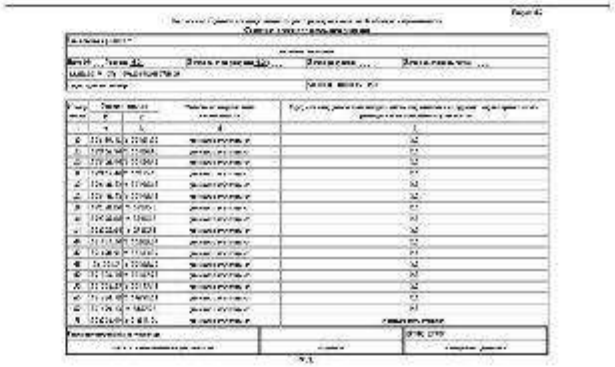


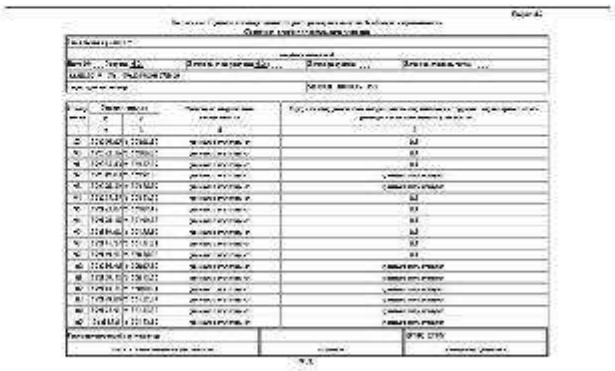


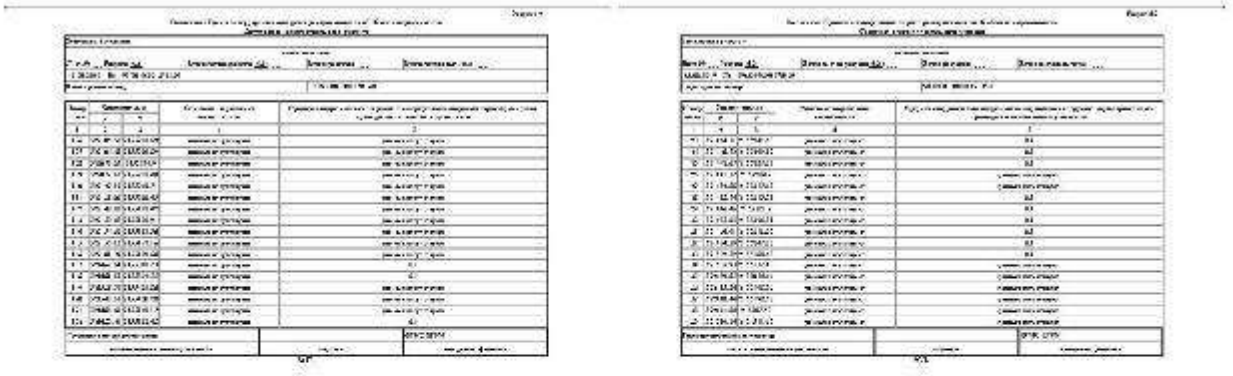


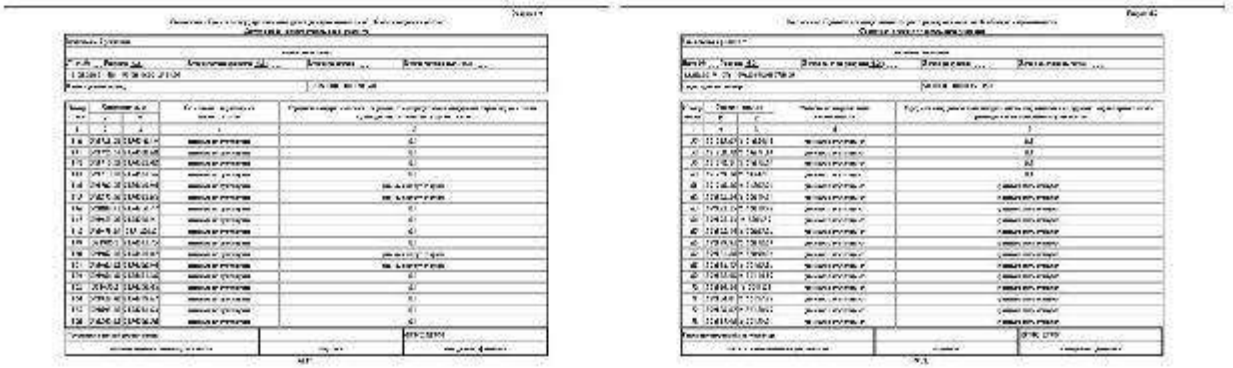


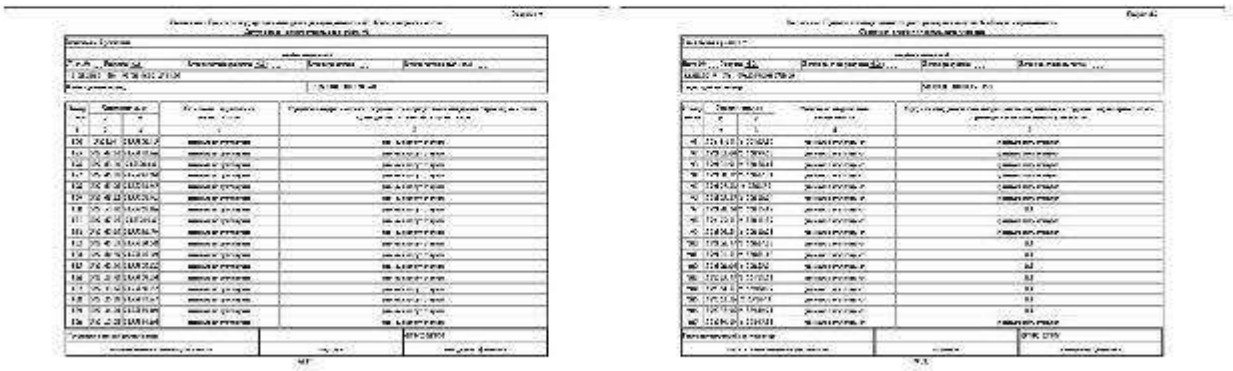


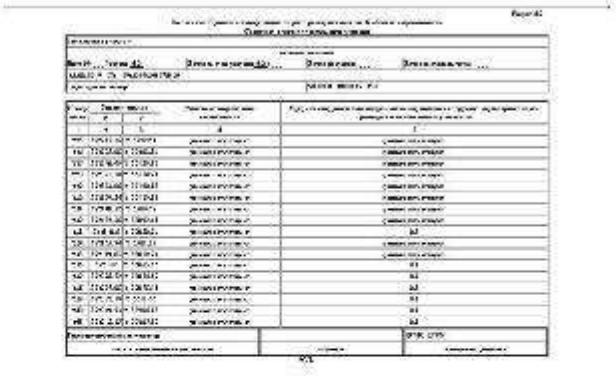


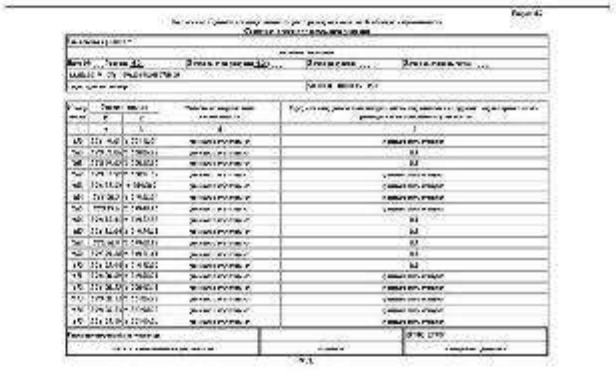


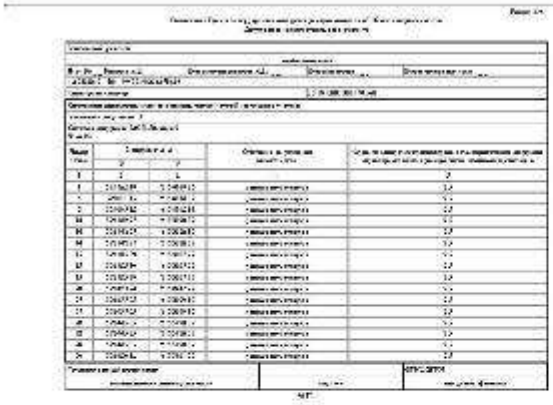


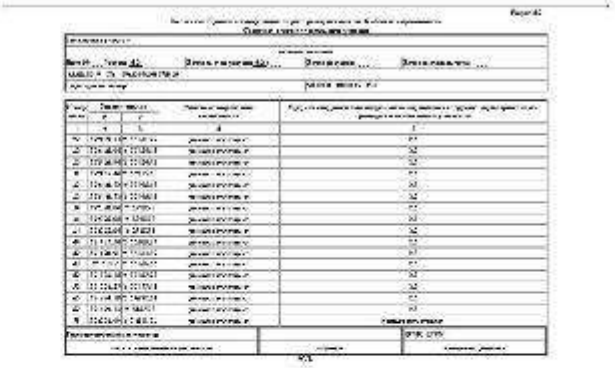


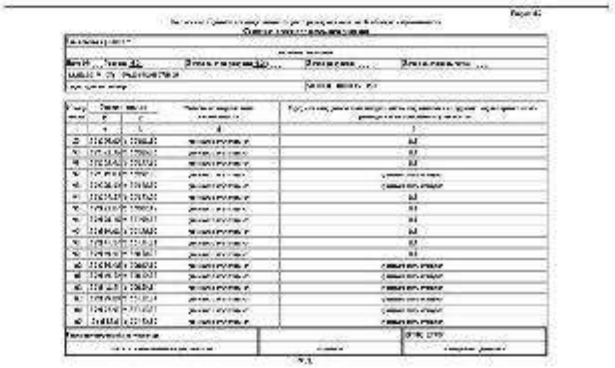


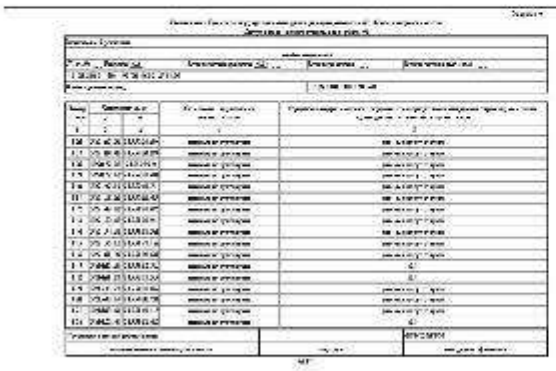


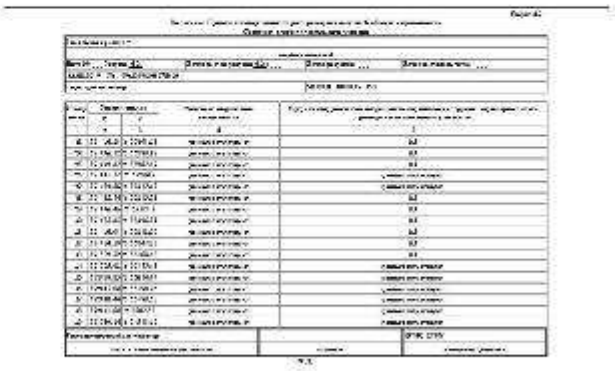


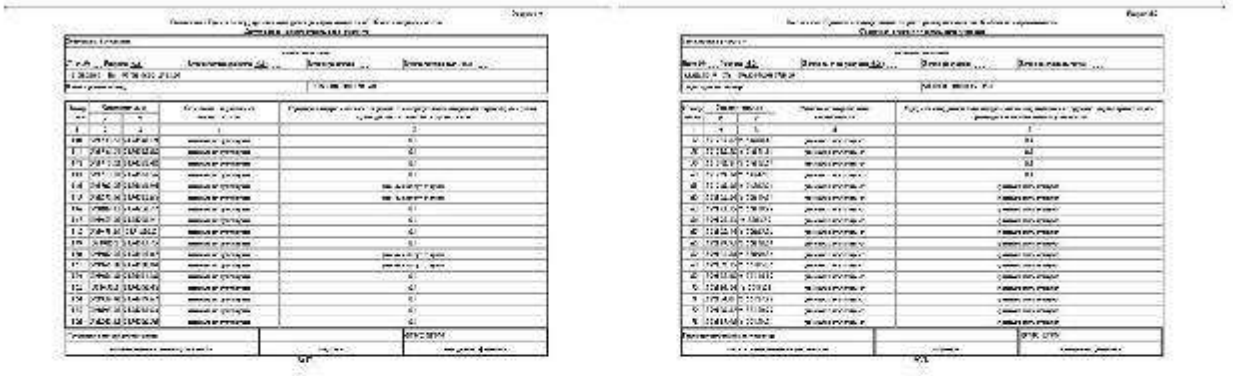


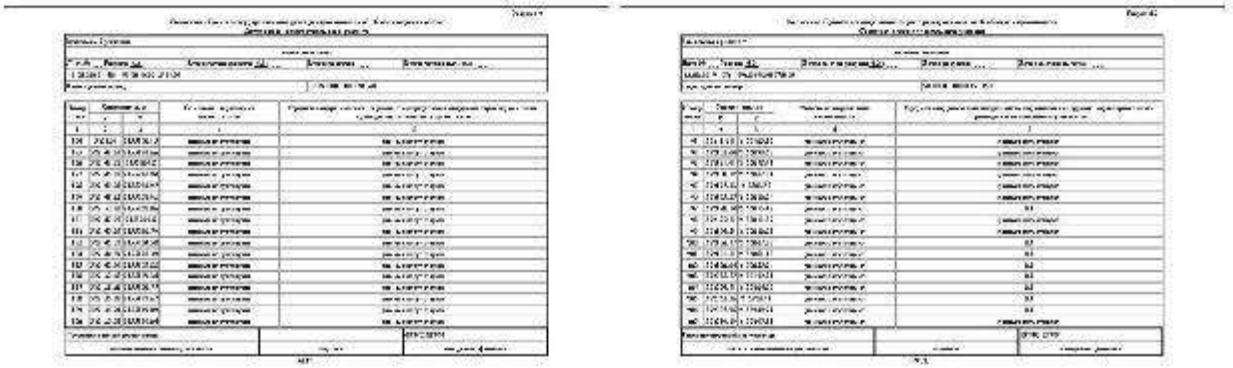


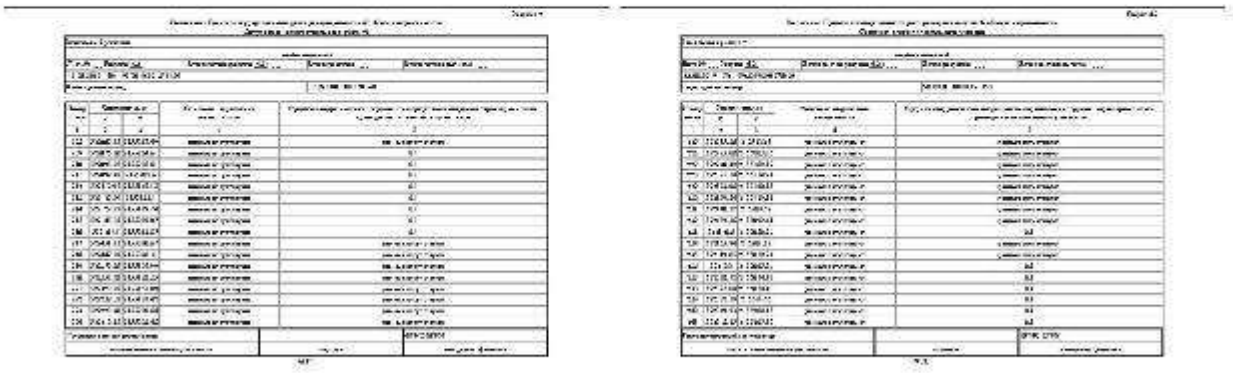


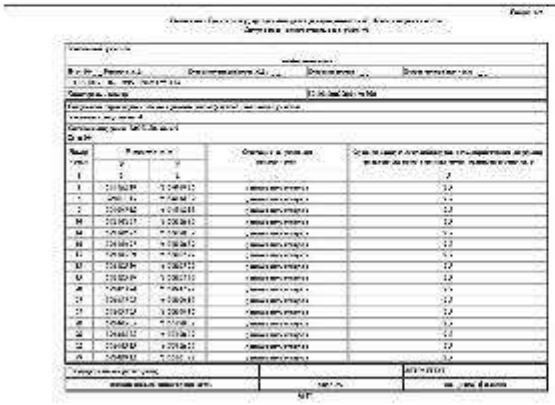


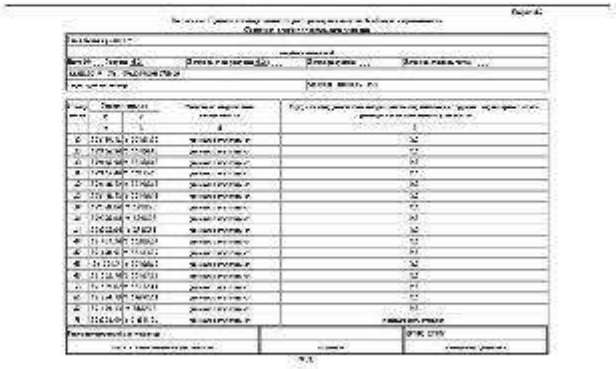


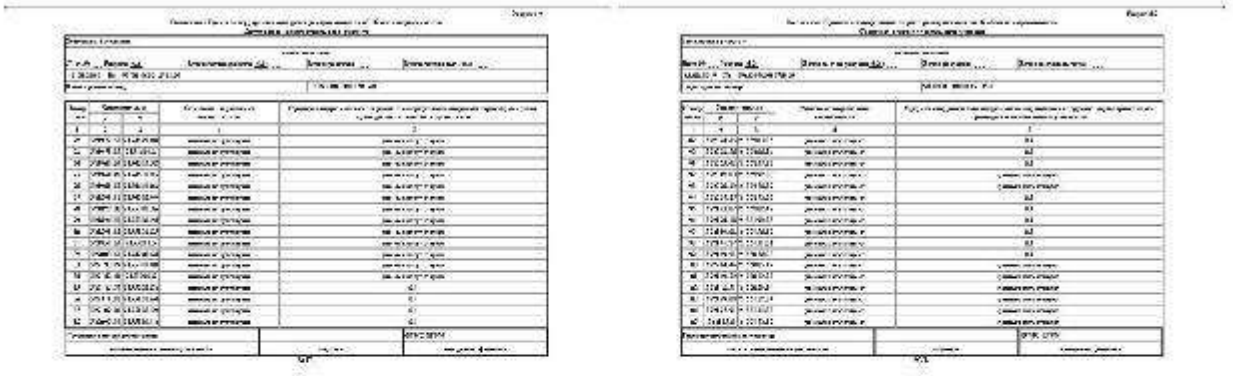


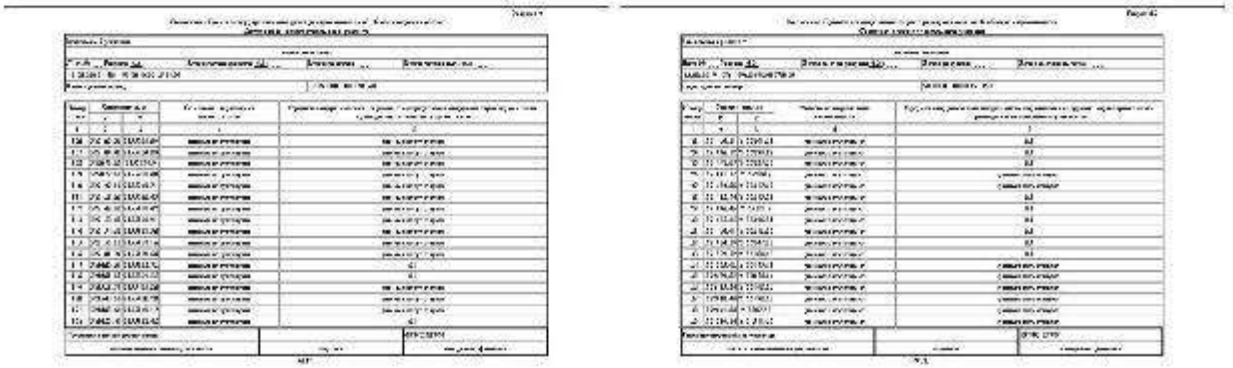


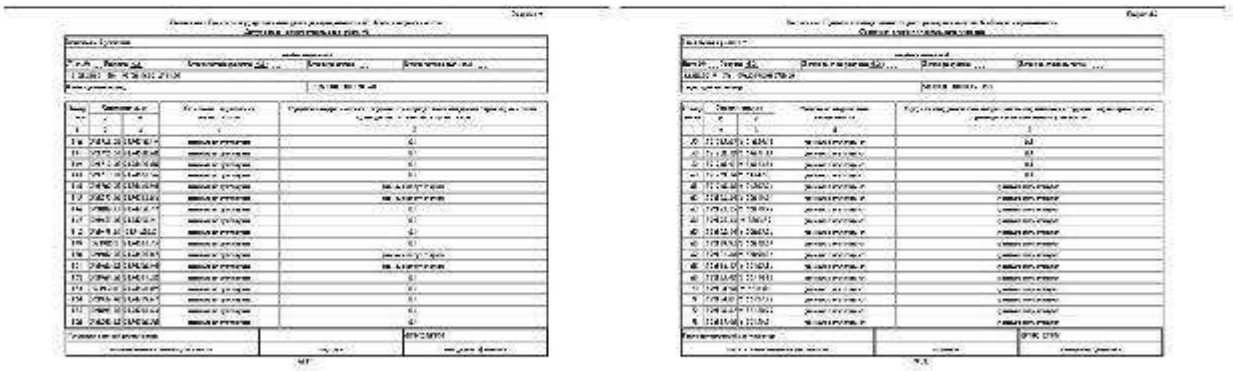


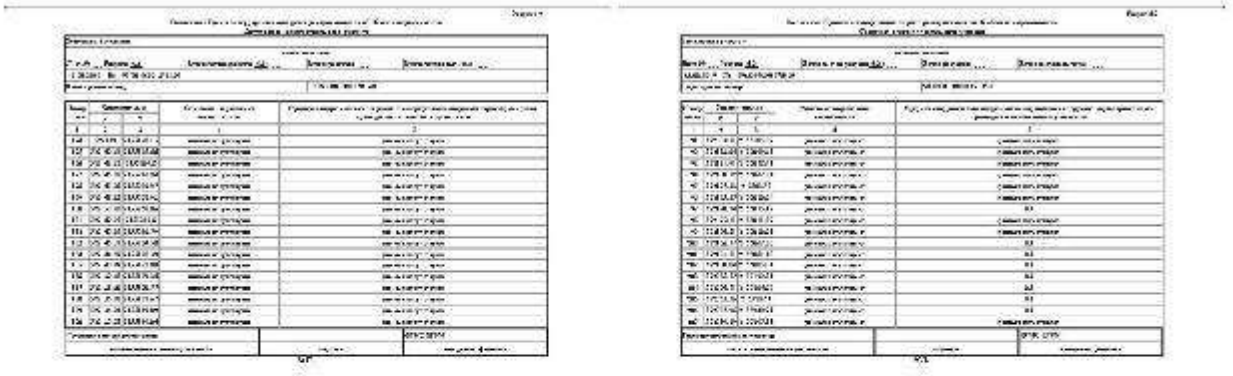


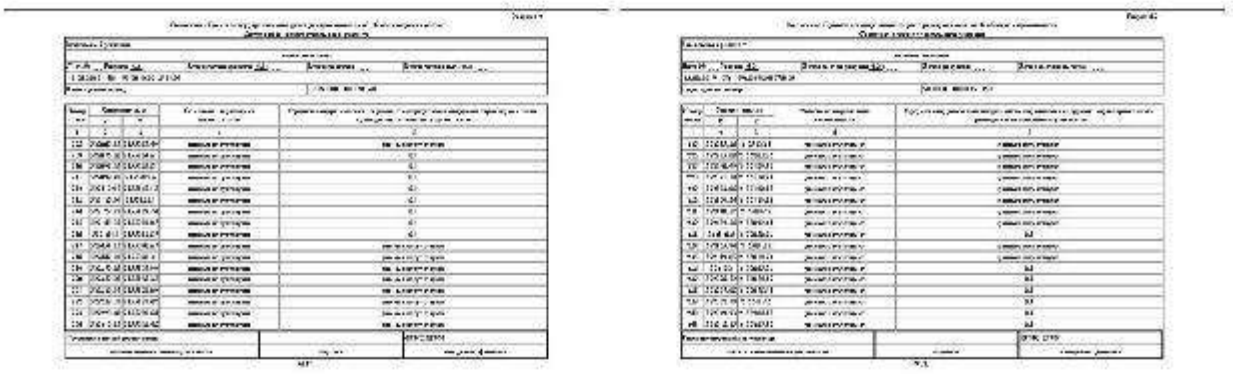


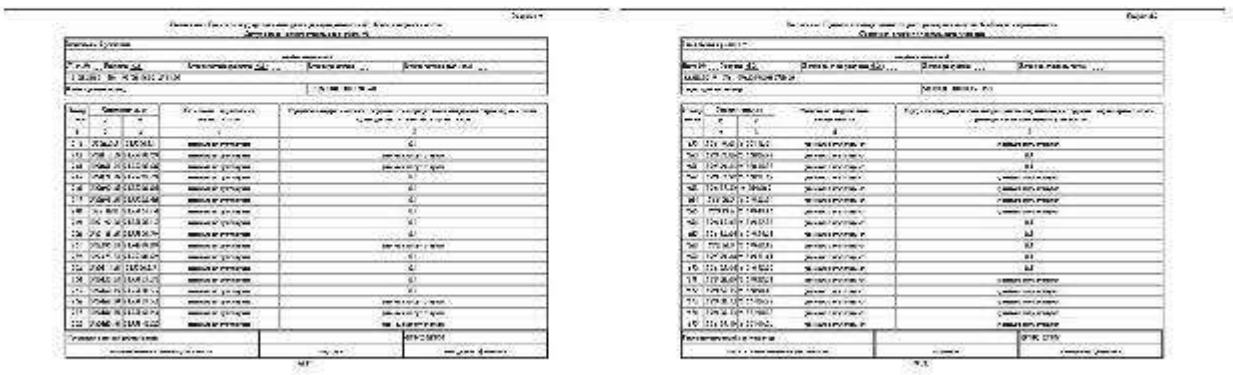


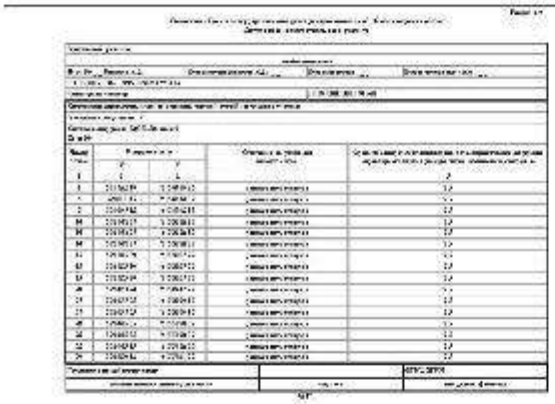


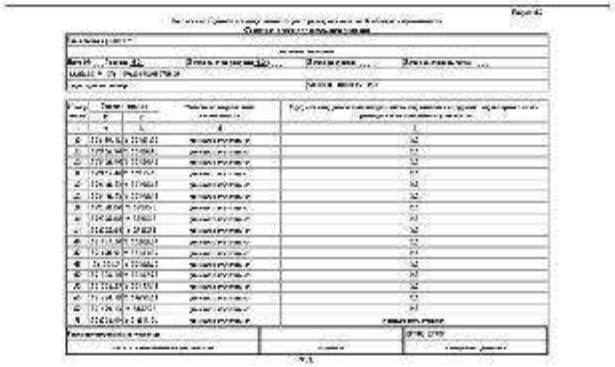


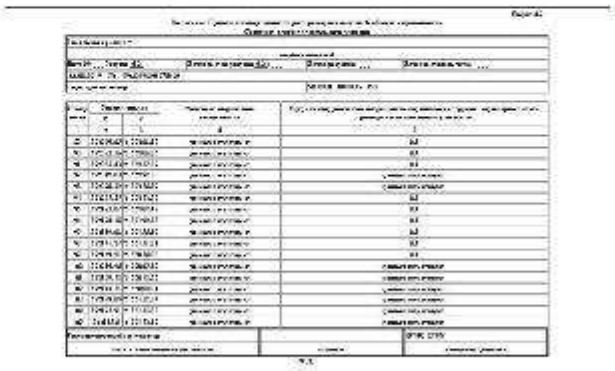


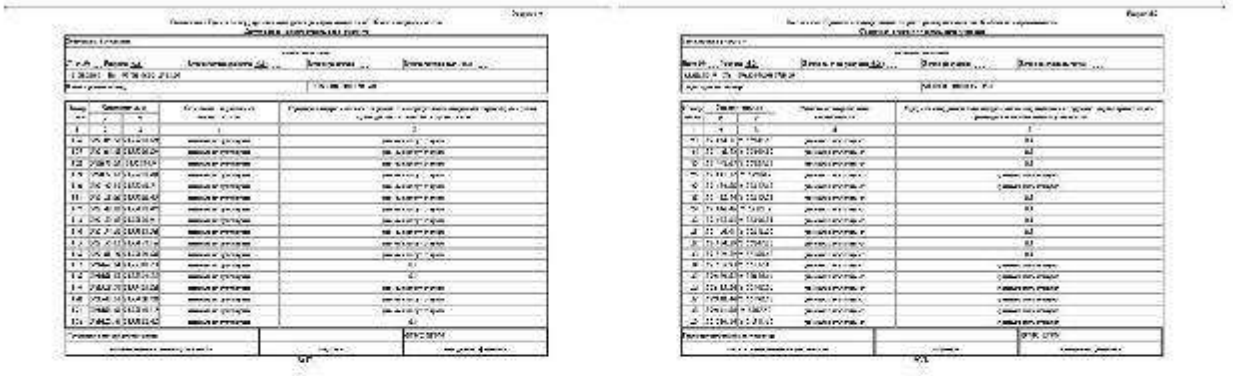


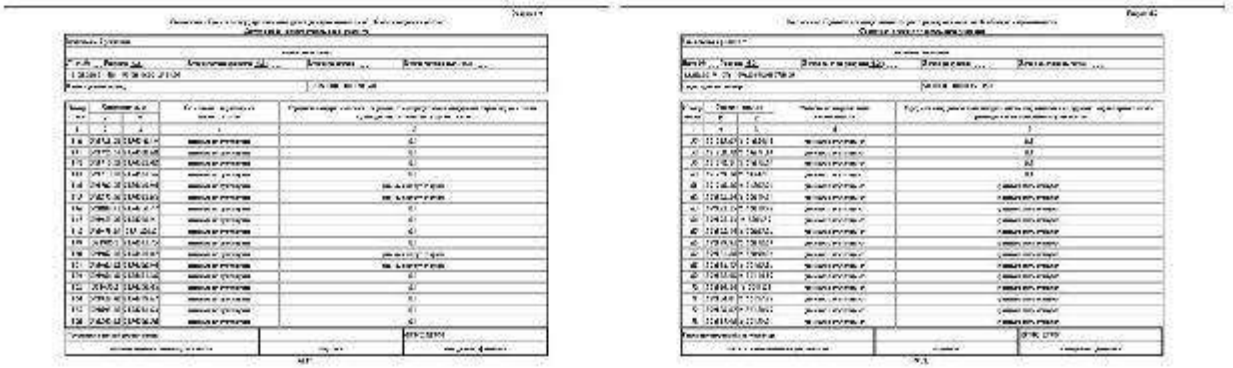


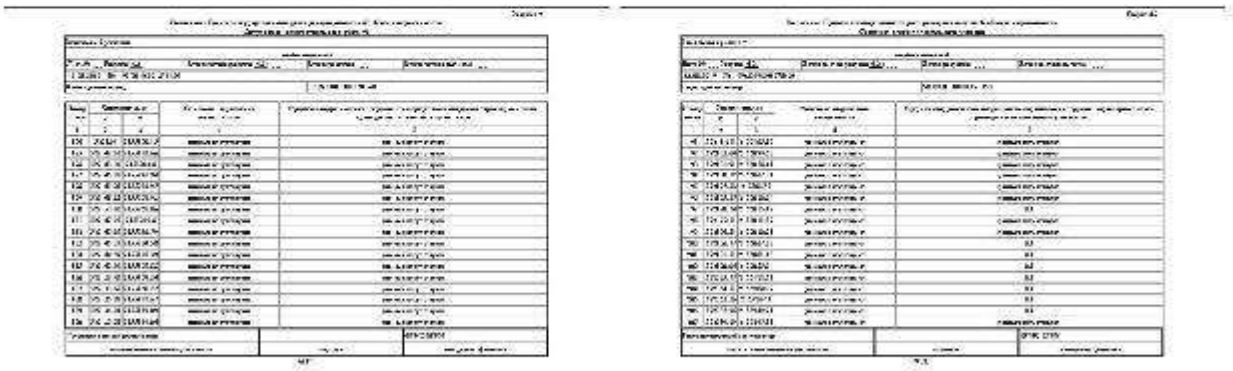


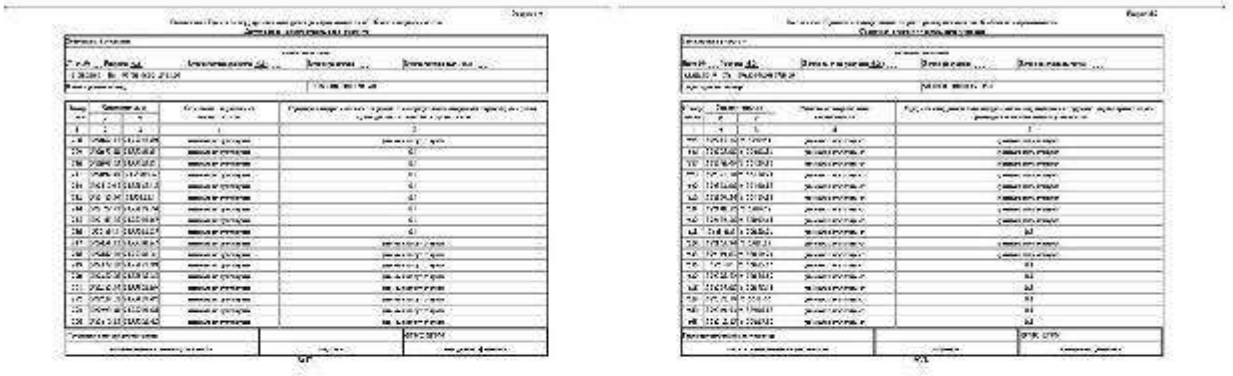


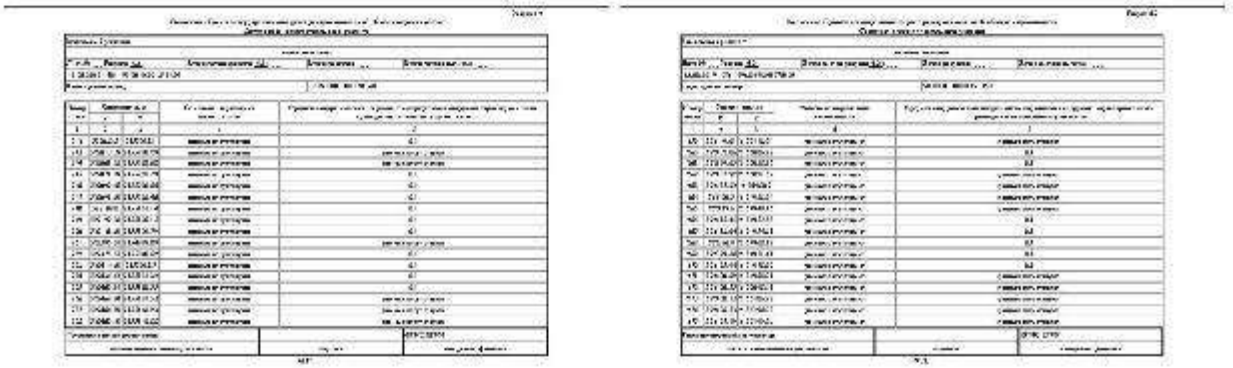


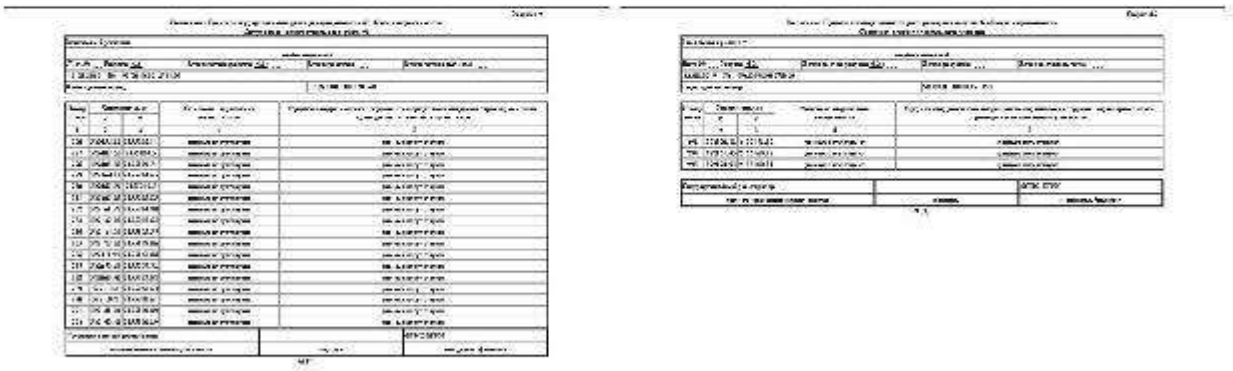


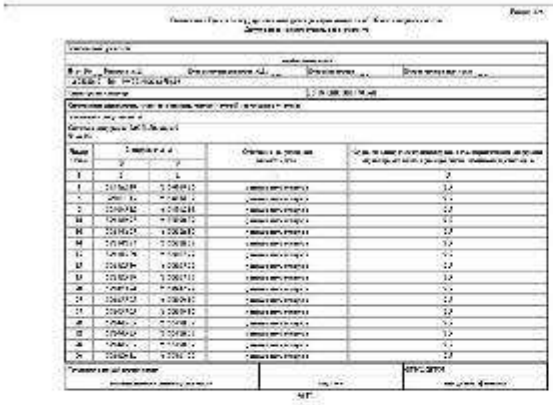


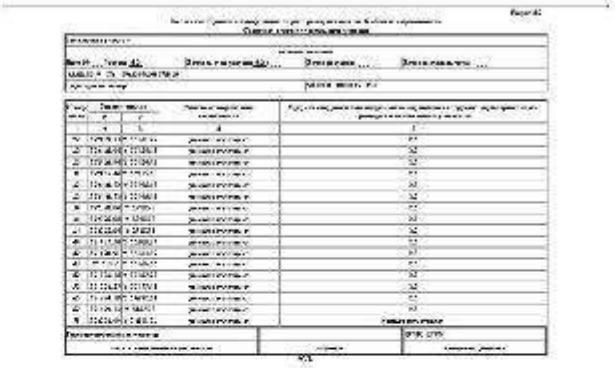


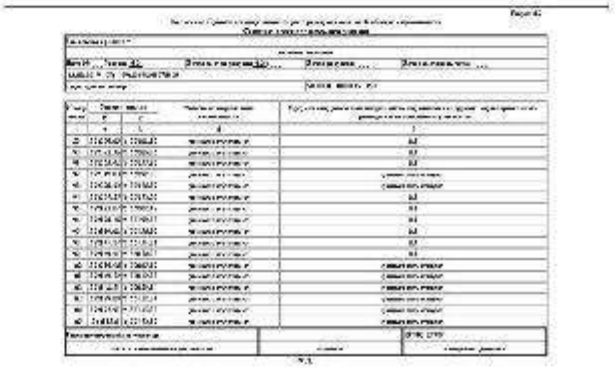


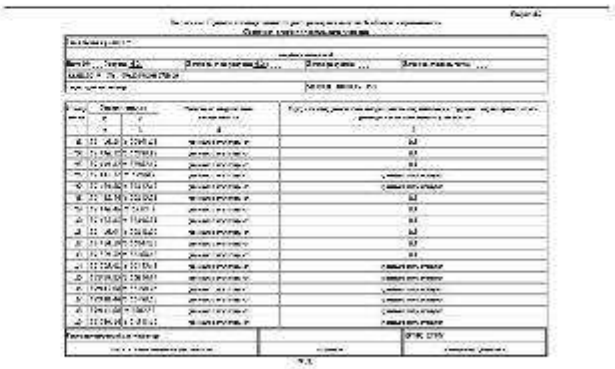


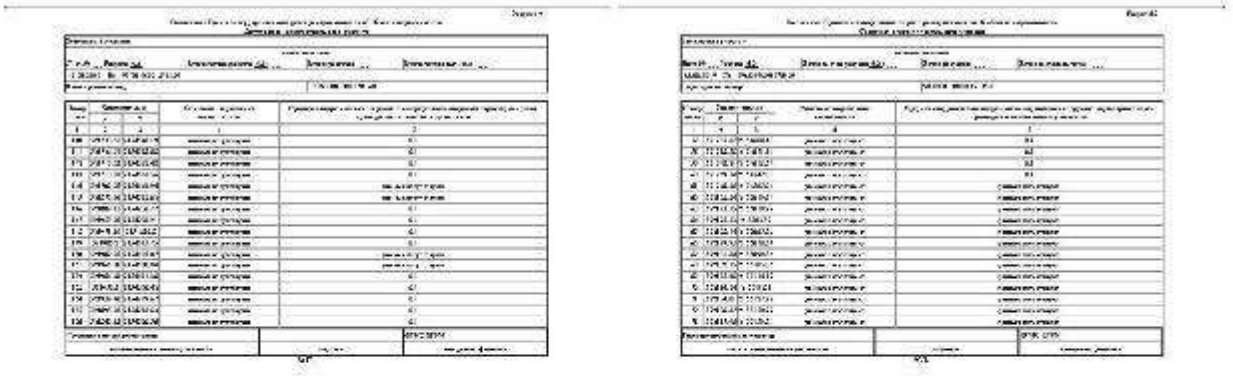


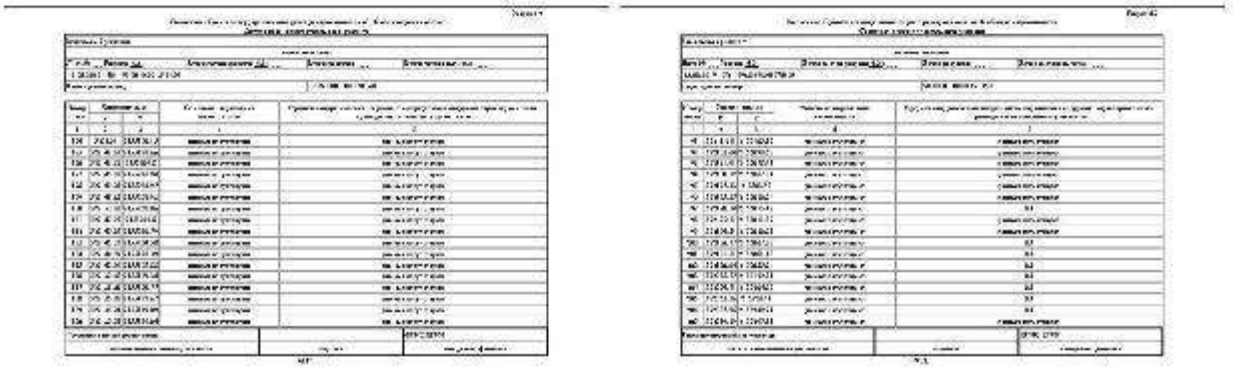


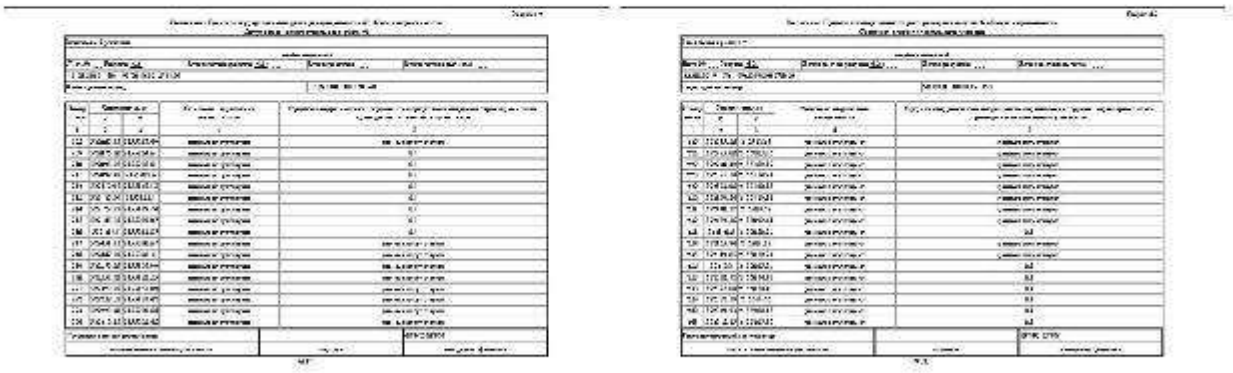


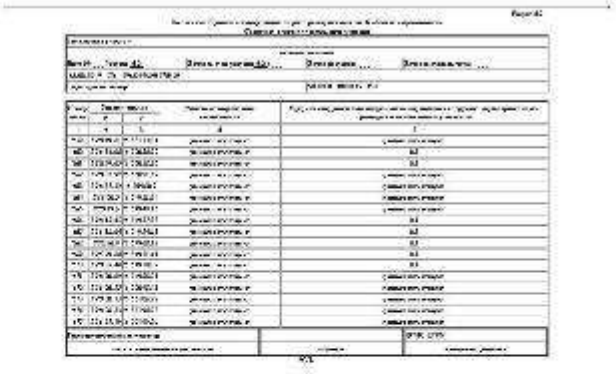


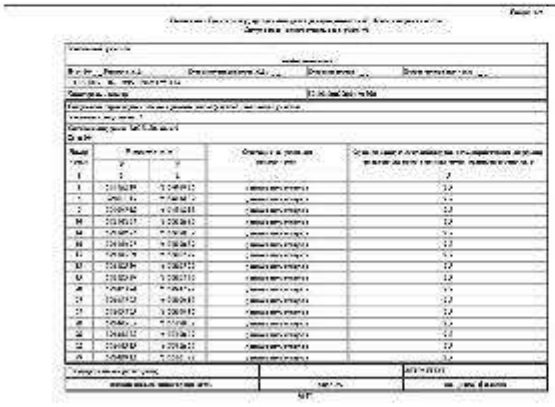


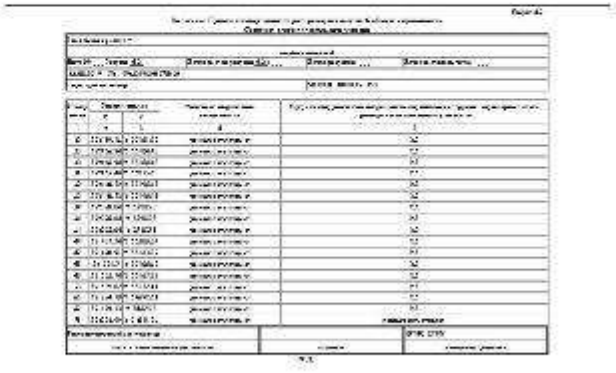


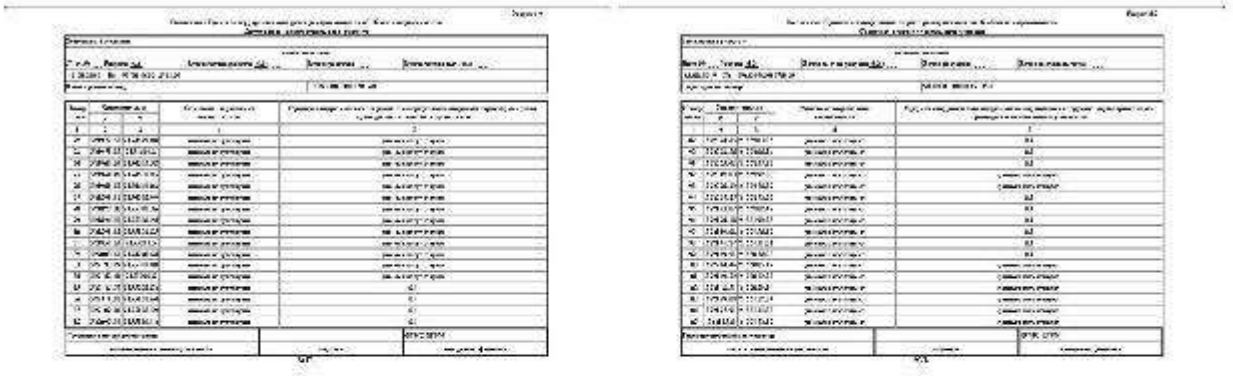


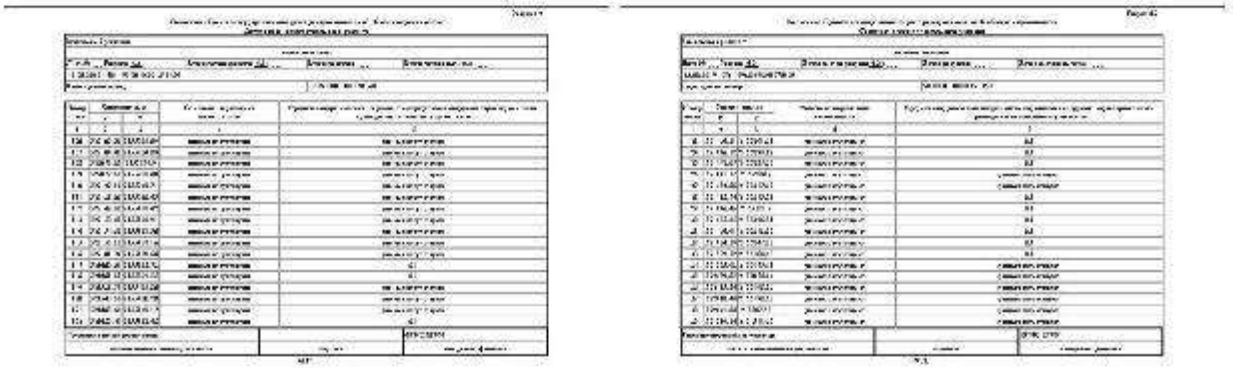


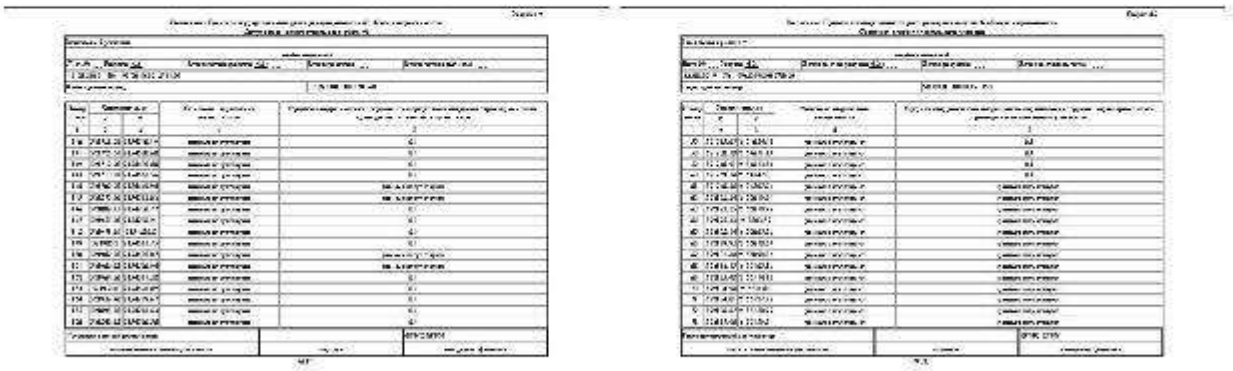


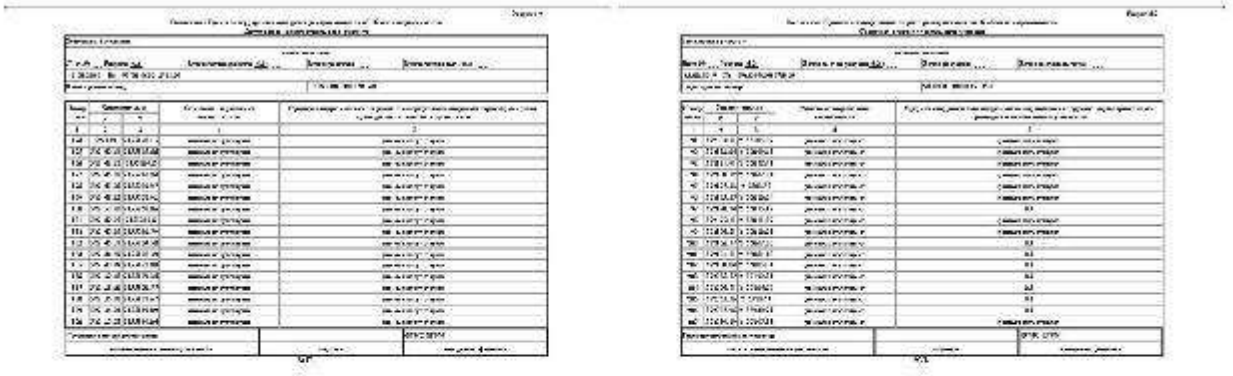


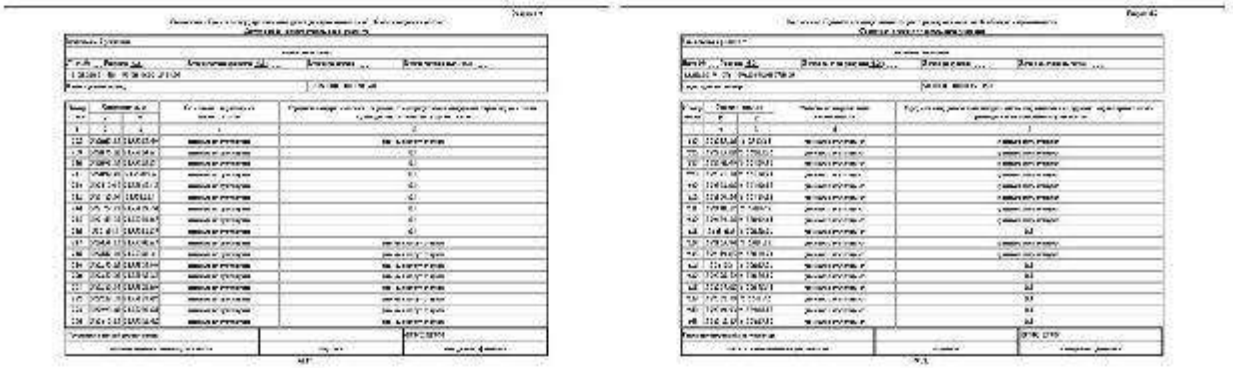


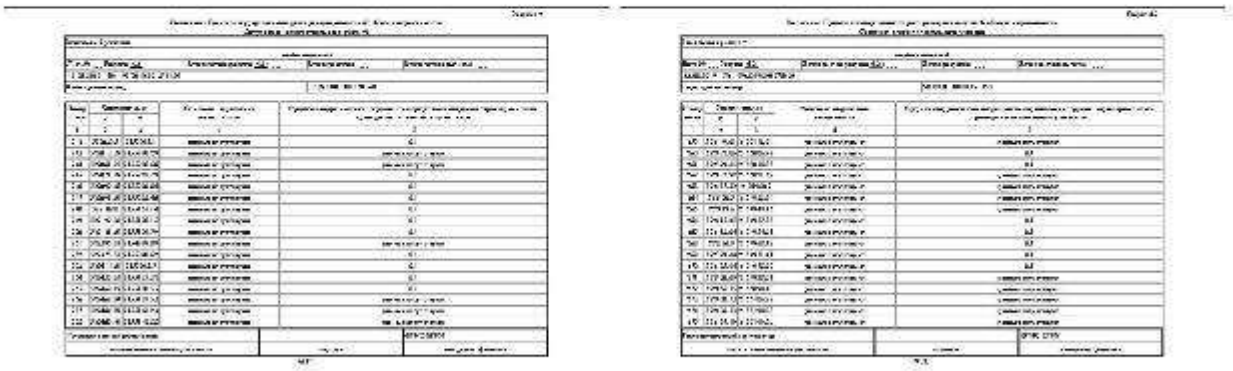


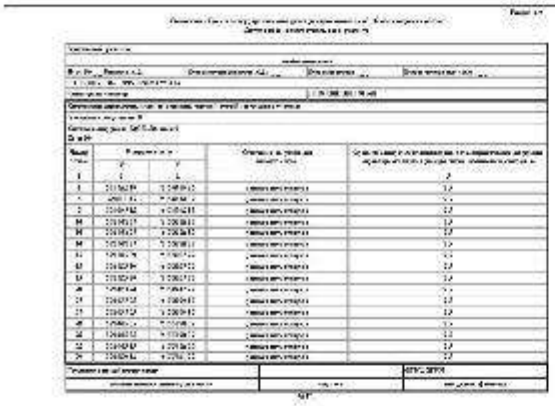


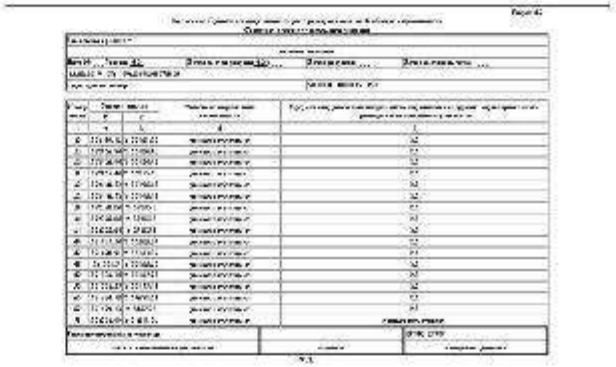


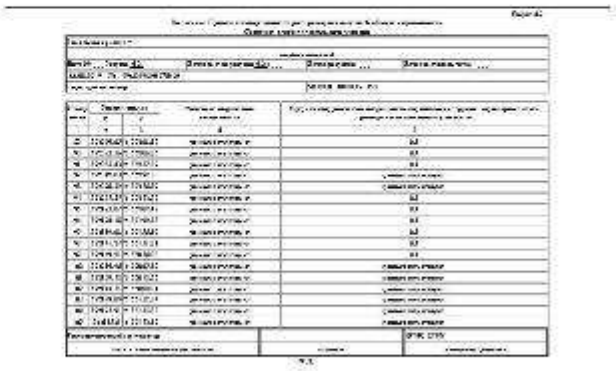


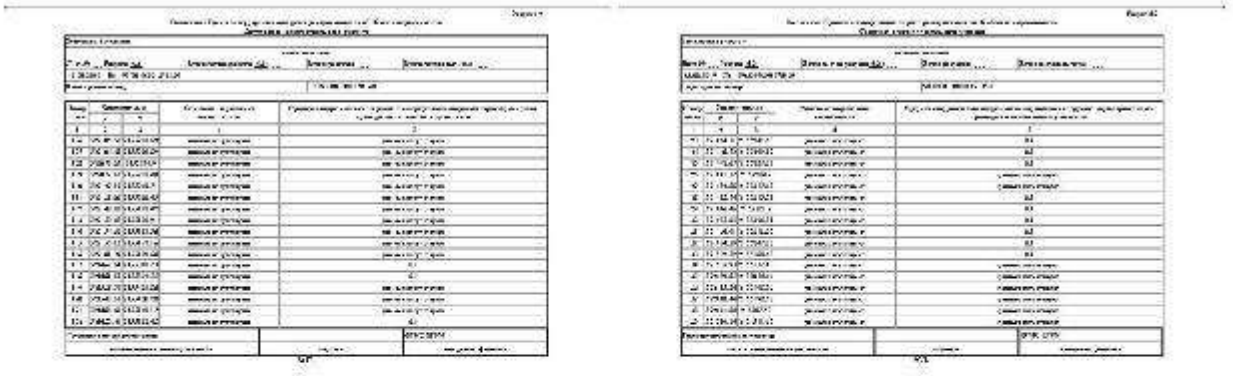


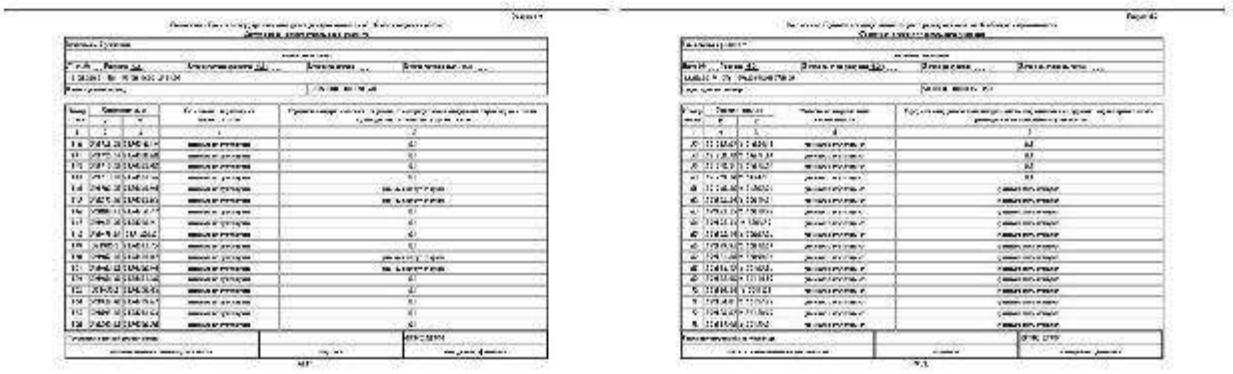


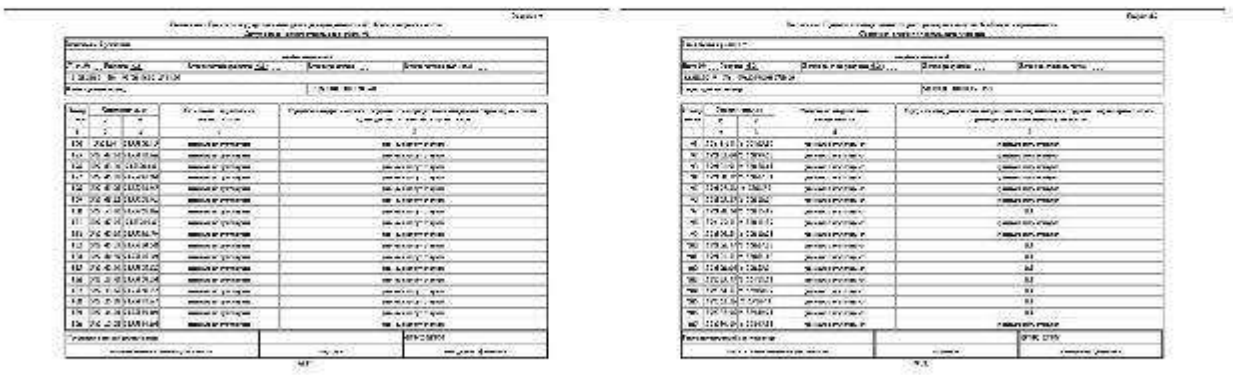


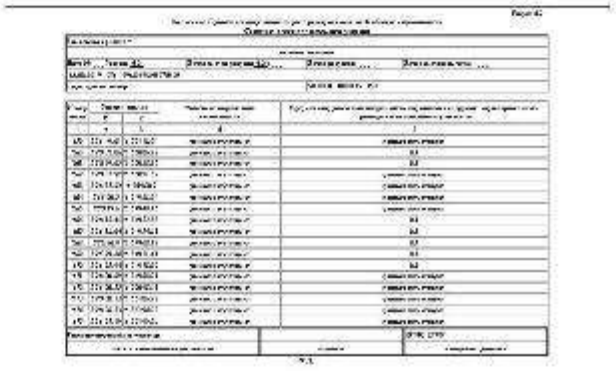


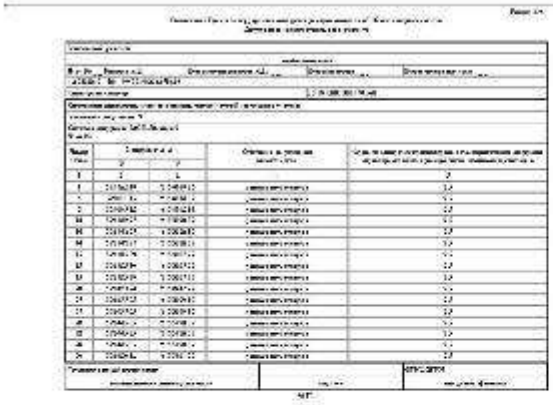


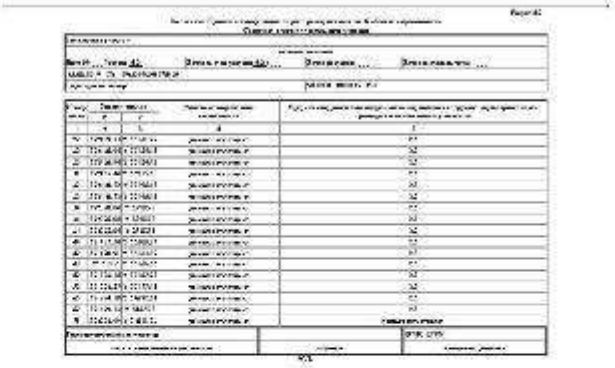


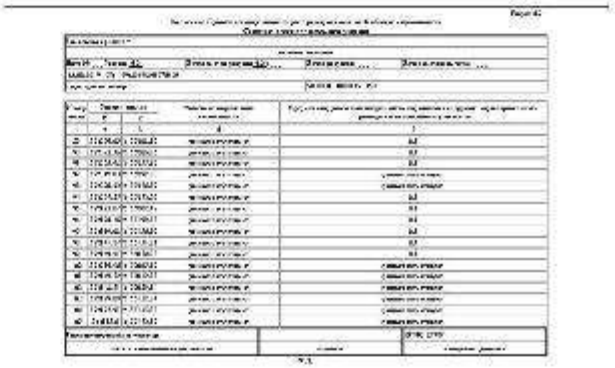


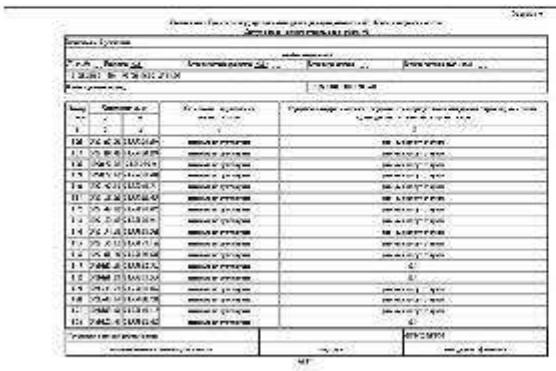


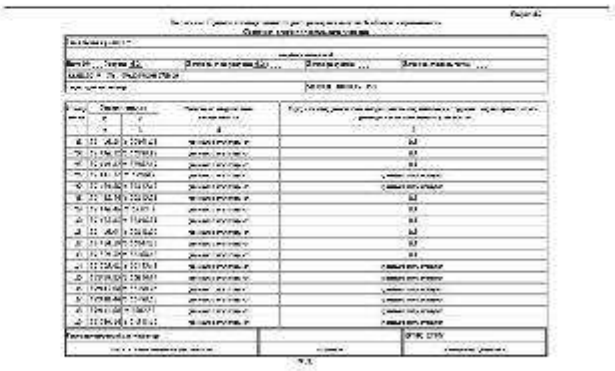


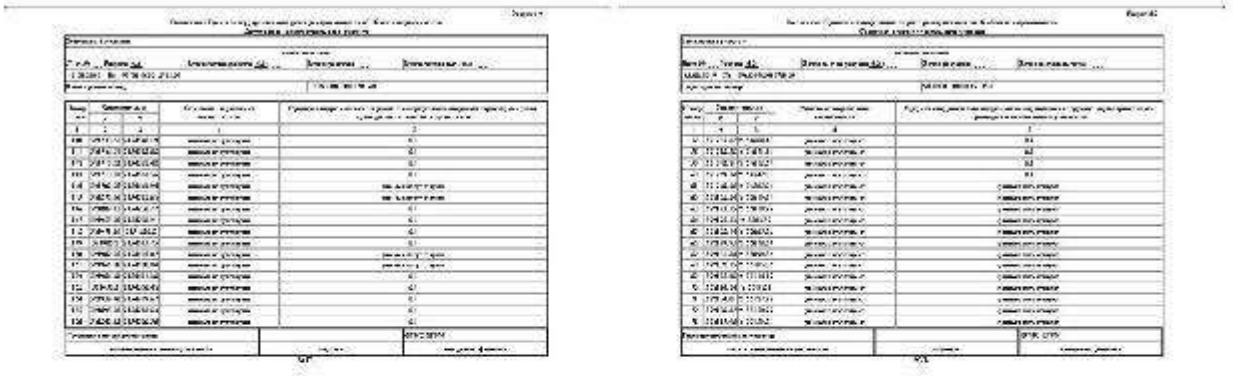


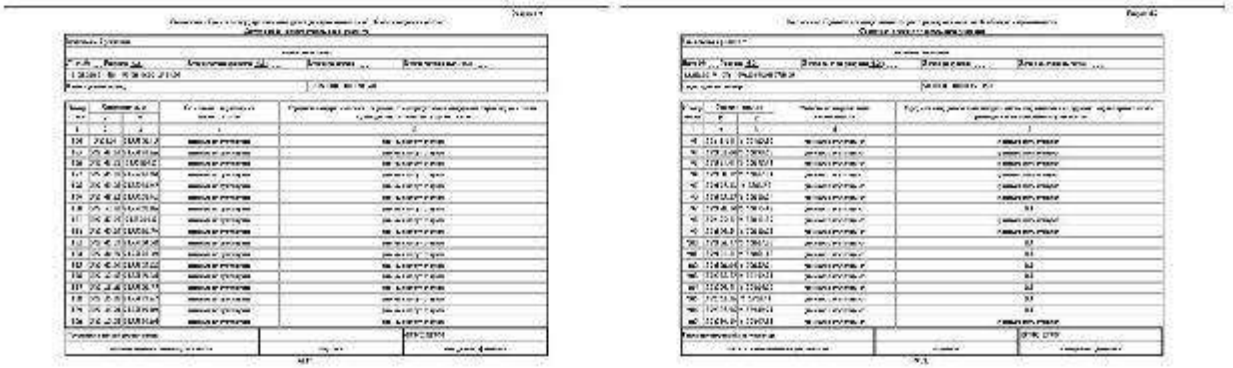


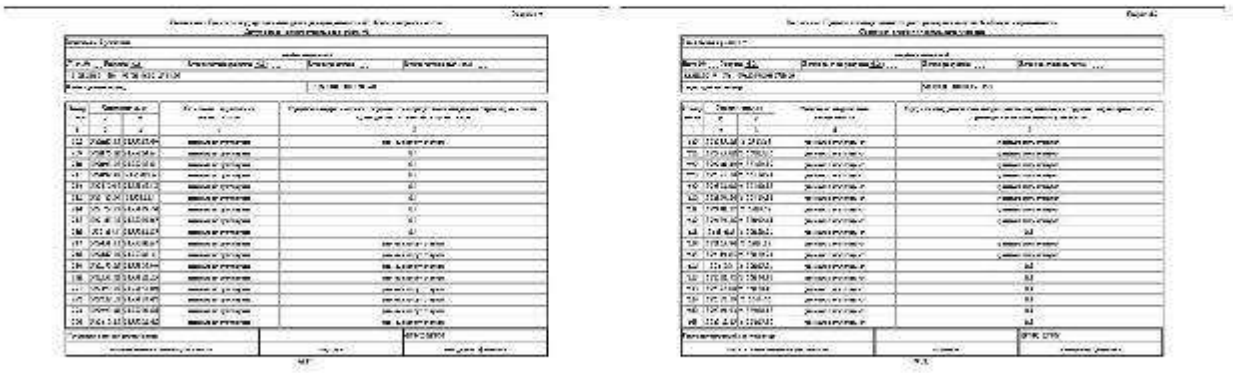


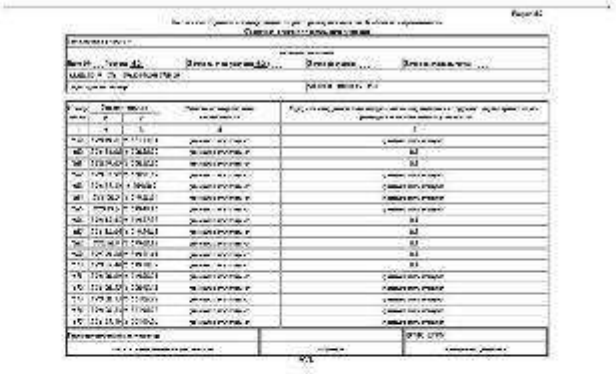


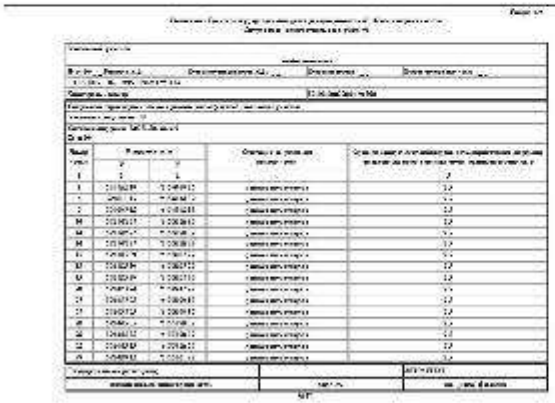


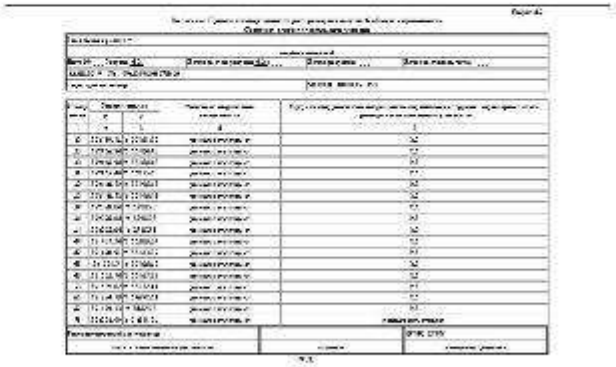


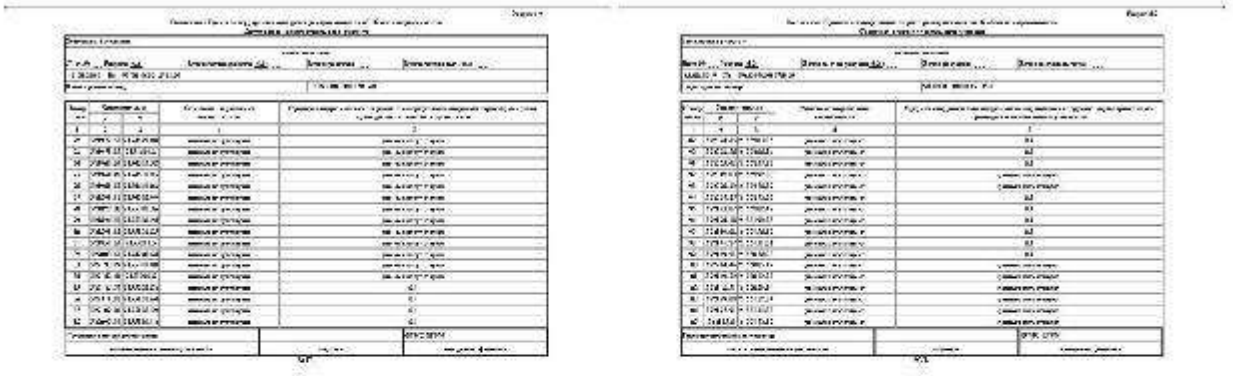


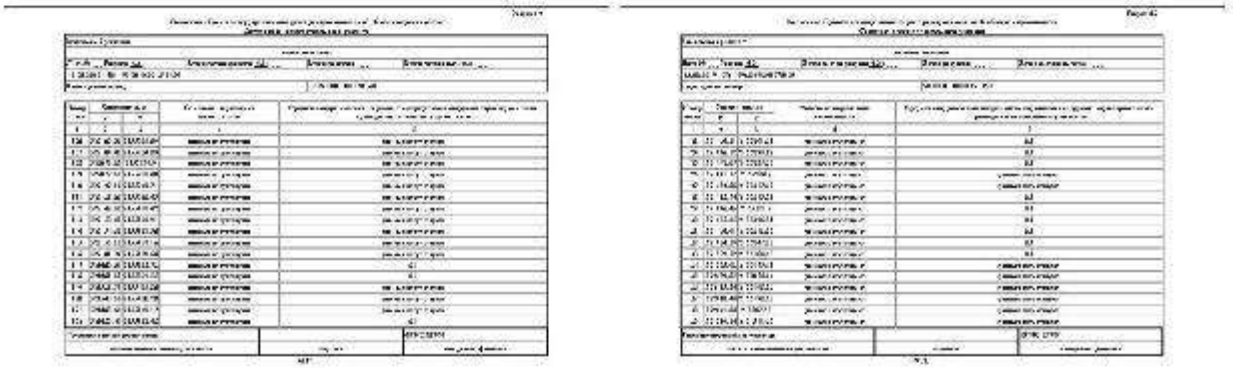


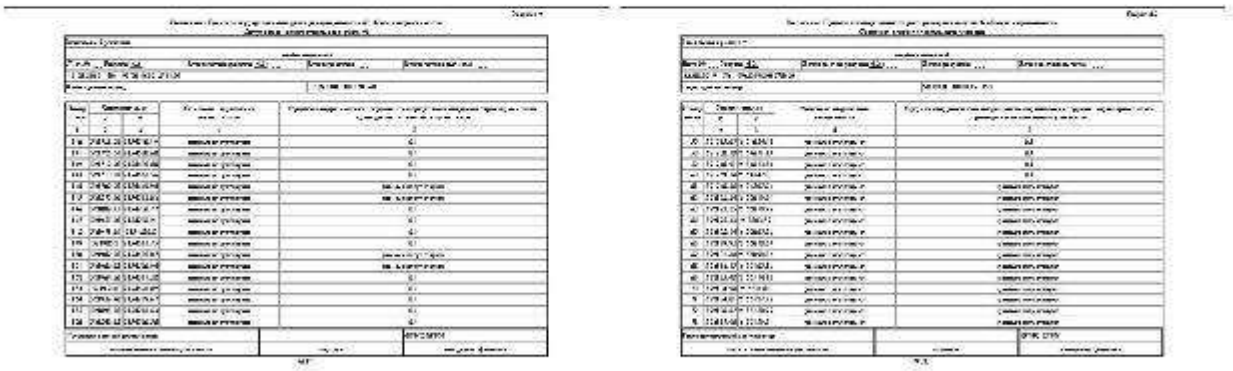


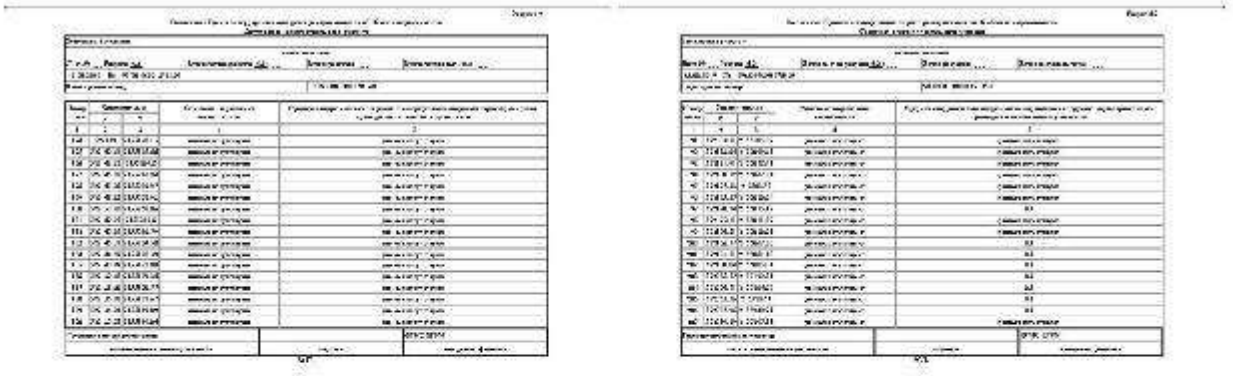


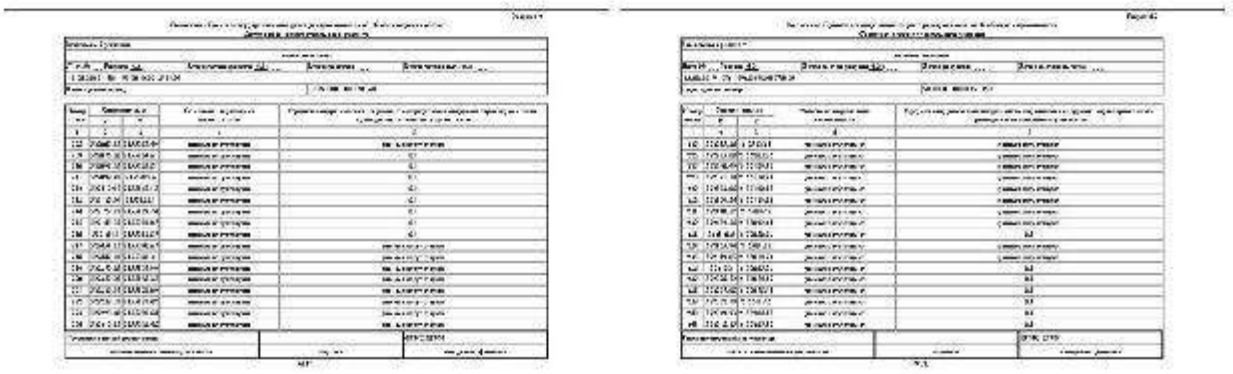


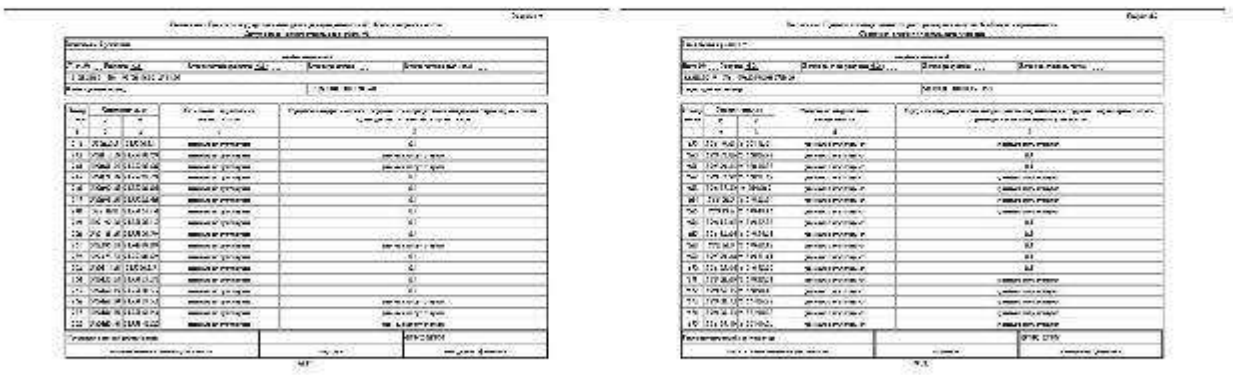


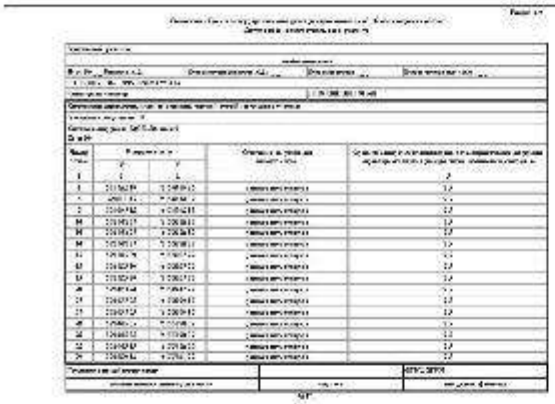


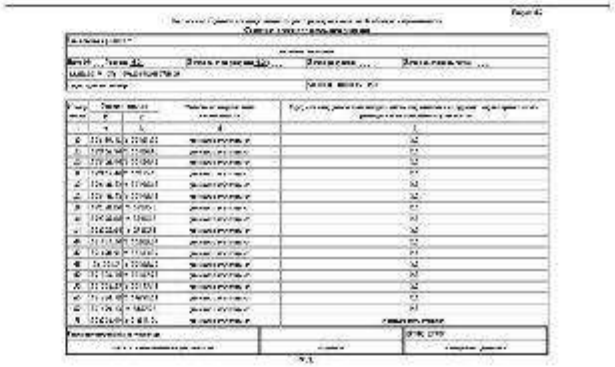


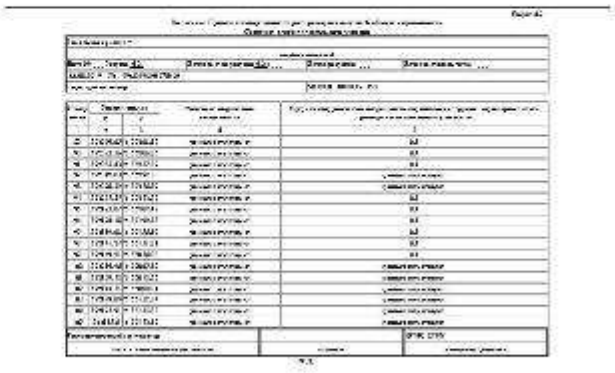


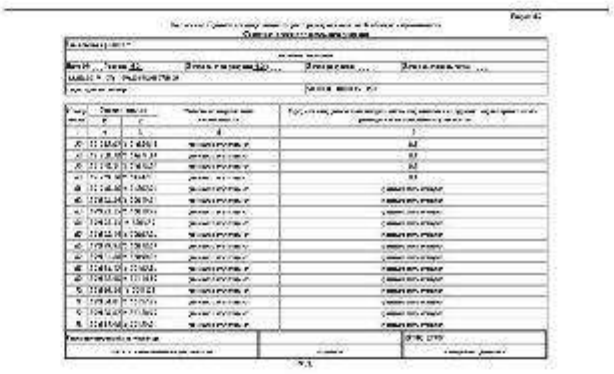


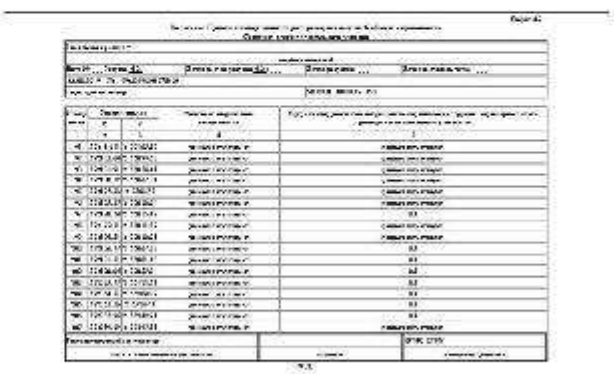


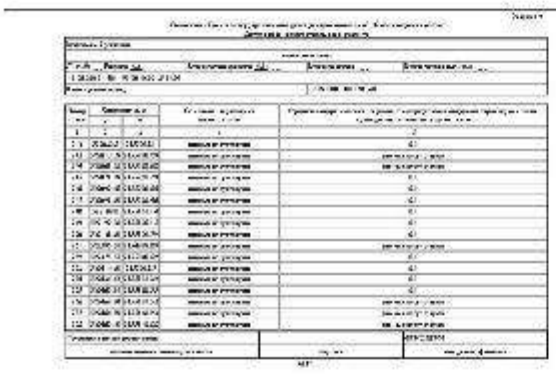


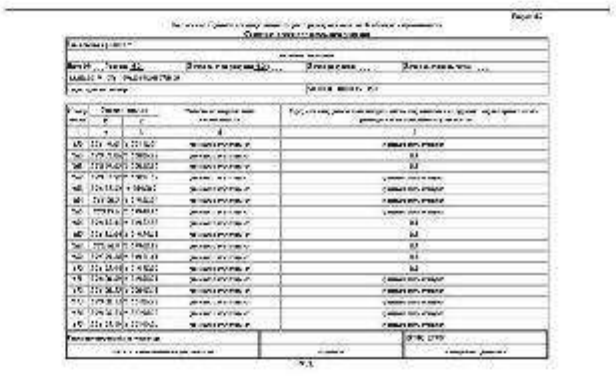


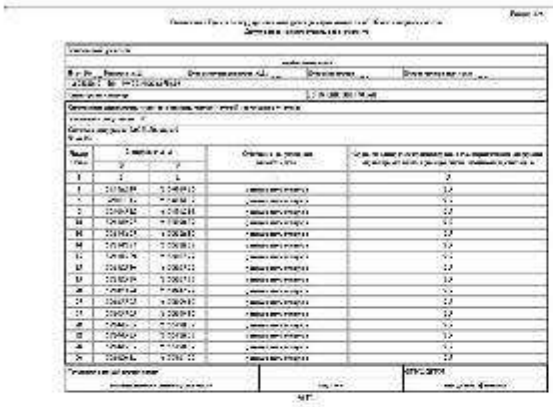


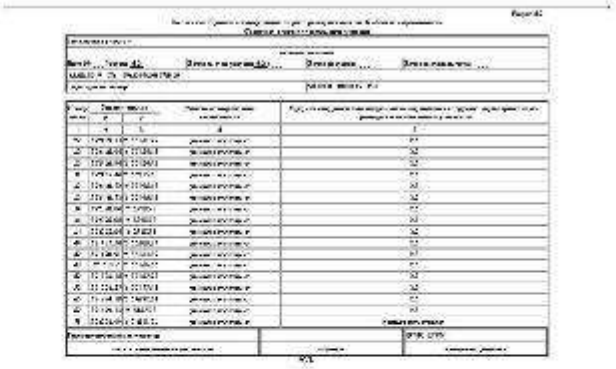


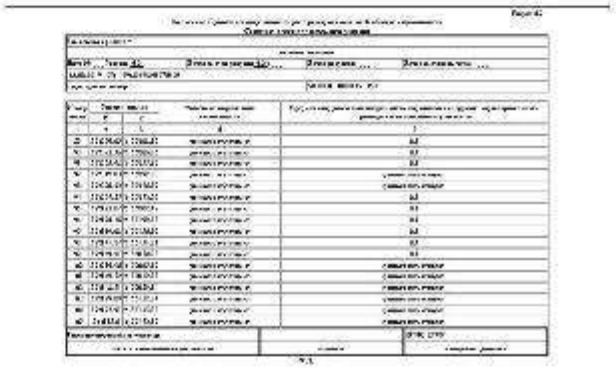


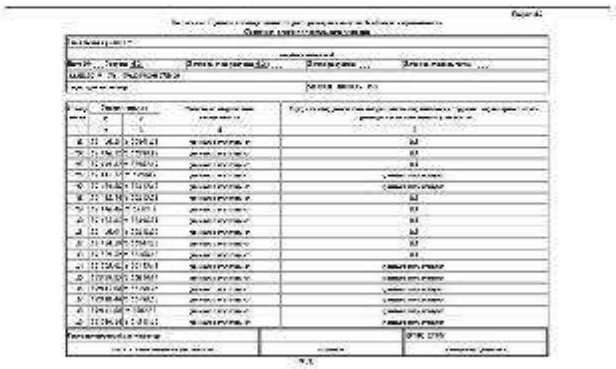


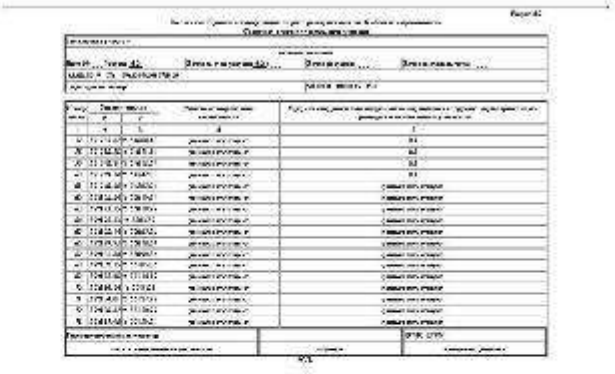


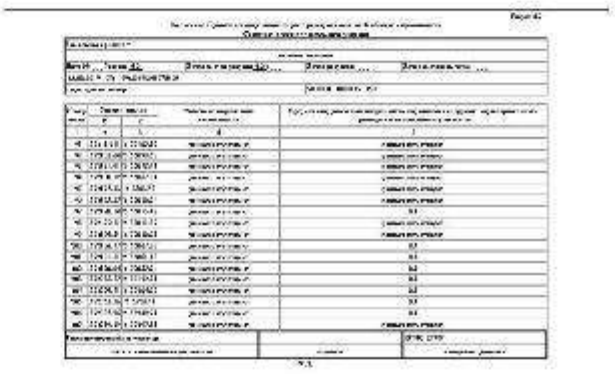


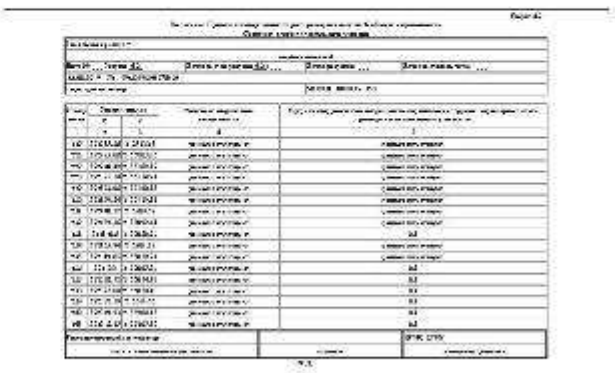


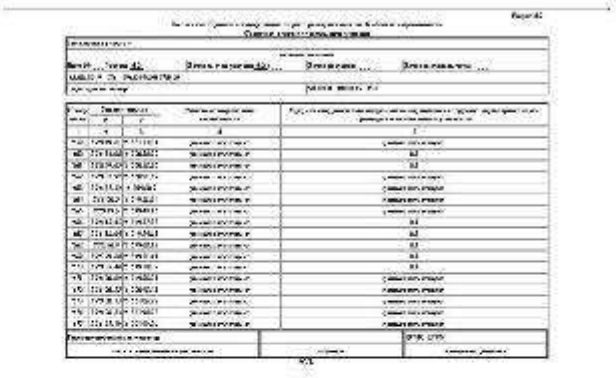


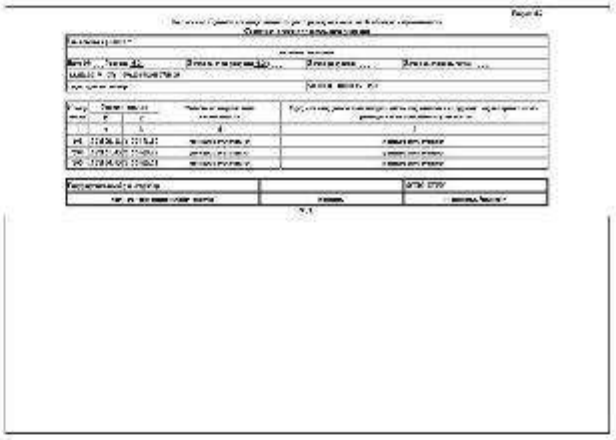












Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

(полное наименование органа регистрации прав)

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2022г.			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194711		

Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Российская Федерация, городской округ Солнечногорск
Площадь, м2:	172644 +/- 3636
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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:	Белянов Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Обществу с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм"), осуществляющее доверительное управление (Д.У.) Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", 7705794926

		Чуркова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2022г.			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194711		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000:194711-50/416/2022-1 13.04.2022 17:44:16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.04.2022 17:44:16	
	номер государственной регистрации:	50:09:0000000:194711-50/416/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2022 на время действия Правил доверительного управления	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Обществу с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", выдан 30.10.2019 Правила доверительного управления, выдан 15.11.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		Чуркова М.А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14.04.2022г.	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194711

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ЧУРКОВ М.А
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

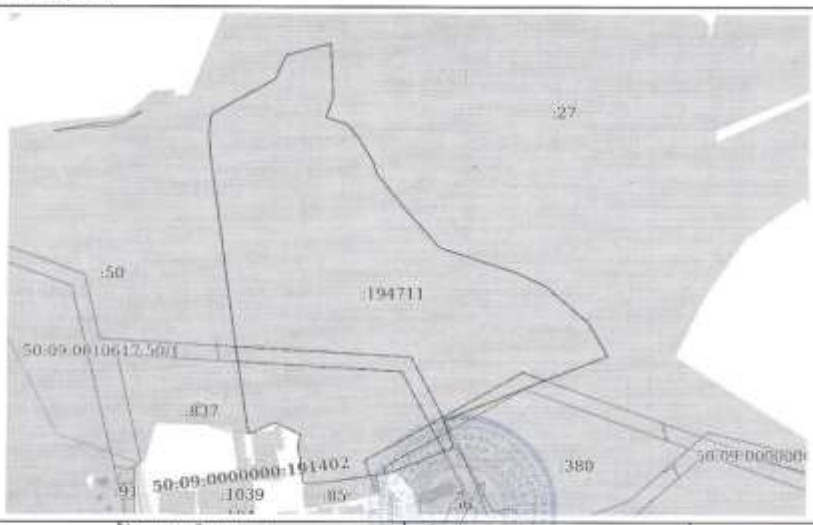
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14.04.2022г.	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194711

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		

		ЧУРКОВ М.А
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2022г.			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194712		

Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Российская Федерация, городской округ Солнечногорск
Площадь, м2:	262873 +/- 4486
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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:	Белянов Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм"), осуществляющее доверительное управление (Д.У.) Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", 7705794926

		[illegible]
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2022г.			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194712		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000:194712-50/416/2022-1 13.04.2022 17:44:16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.04.2022 17:44:16	
	номер государственной регистрации:	50:09:0000000:194712-50/416/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2022 на время действия Правил доверительного управления	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882584	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", выдан 30.10.2019 Правила доверительного управления, выдан 15.11.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		[illegible]
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2022г.			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194712		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

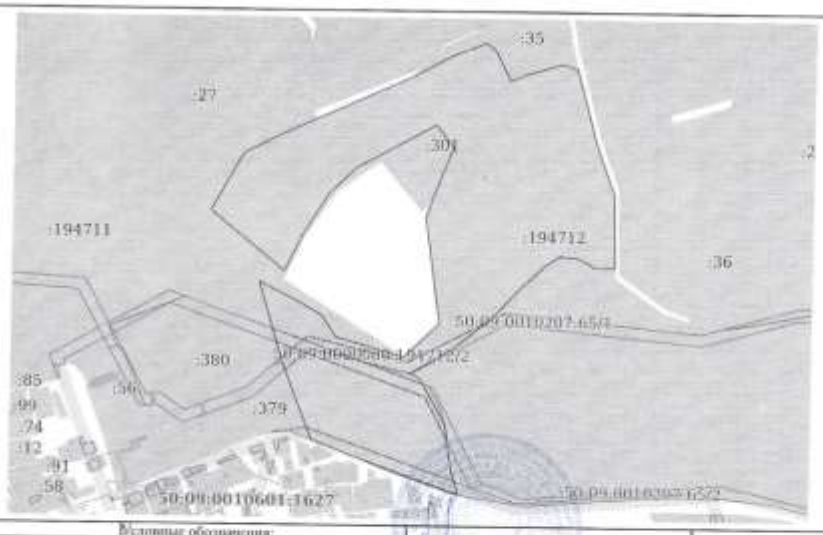
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2022г.			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194712		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:8000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

(полное наименование органа по государственной регистрации прав)

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14.04.2022г.	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194710

Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск
Площадь, м2:	342400 +/- 5120
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0000000:184012, 50:09:0010334:734
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:	Беляков Андрей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм"), осуществляющее доверительное управление (Д.У.) Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", 7705794926

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14.04.2022г.	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194710

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000:194710-50/416/2022-1 13.04.2022 17:11:47
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.04.2022 17:11:47
	номер государственной регистрации:		50:09:0000000:194710-50/416/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.04.2022 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", выдан 30.10.2019 Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", выдан 15.11.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14.04.2022г.	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194710

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

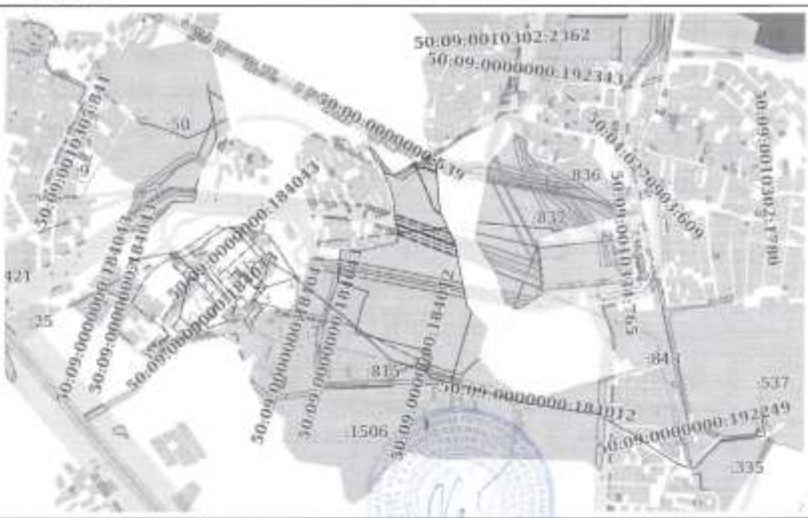
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14.04.2022г.	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:194710

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/399736010			
Кадастровый номер:		**50:09:0010520:43**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии дела (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Васильев Сергей Владимирович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/399736010			
Кадастровый номер:		**50:09:0010520:43**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Данная собственность, № 50-50-09/999/2013-106 от 31.05.2013
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		31.05.2013
	номер государственной регистрации:		50-50-09/999/2013-106
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 31.05.2013 на время действия права
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрансНОвиан Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 15.11.2012 №2476
	3.1.2. вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.08.2015
	номер государственной регистрации:		50-50/009-50/009/008/2015-6536/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.08.2015 по 23.06.2020
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Джамадов Мансур Ибрагим Оглы
	основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды) №23/06/2015 от 23.06.2015
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правоотношения и сведения о наличии поступившего, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/399536018			
Кадастровый номер:		50:09:0010529:43	

План (чертеж, схема) земельного участка
Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/399536018			
Кадастровый номер:		50:09:0010529:43	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521988.42	2151509.97	данные отсутствуют	0.3
2	521973.19	2151526.5	данные отсутствуют	0.3
3	521971.28	2151556.09	данные отсутствуют	0.3
4	521954.74	2151570.89	данные отсутствуют	0.3
5	521941.27	2151603.28	данные отсутствуют	0.3
6	521923.54	2151623.53	данные отсутствуют	0.3
7	521898.25	2151570.04	данные отсутствуют	0.3
8	521906	2151510.13	данные отсутствуют	0.3
9	521962.42	2151877.3	данные отсутствуют	0.3
10	521785.22	2152050.77	данные отсутствуют	0.3
11	521666.58	2152192.68	данные отсутствуют	0.3
12	521648.58	2152183.89	данные отсутствуют	0.3
13	521616.83	2152173.78	данные отсутствуют	0.3
14	521584.48	2152161.27	данные отсутствуют	0.3
15	521534.4	2152154.97	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (71 ед.) и зданий и сооружений (3 ед.), расположенных в Солнечногорском районе Московской области

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № __ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.06.2021 № 99/2021/39973601 0			
Кадастровый номер:		50:09:0010526:43	

Сведения о характерных точках границы земельного участка
Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	521502.99	2152147.61	данные отсутствуют	0.3
17	521456.79	2152135.14	данные отсутствуют	0.3
18	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
19	521359.46	2152102.79	данные отсутствуют	0.3
20	521328.66	2152091.21	данные отсутствуют	0.3
21	521297.44	2152077.71	данные отсутствуют	0.3
22	521246.31	2152052.99	данные отсутствуют	0.3
23	521194.25	2152026.33	данные отсутствуют	0.3
24	521268.72	2151985.45	данные отсутствуют	0.3
25	521425.93	2151726.54	данные отсутствуют	0.3
26	521381.8	2151708.31	данные отсутствуют	0.3
27	521367.58	2151668.25	данные отсутствуют	0.3
28	521392.65	2151625.79	данные отсутствуют	0.3
29	521401.04	2151611.11	данные отсутствуют	0.3
30	521423.1	2151589.81	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № __ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.06.2021 № 99/2021/39973601 0			
Кадастровый номер:		50:09:0010526:43	

Сведения о характерных точках границы земельного участка
Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	521484.51	2151587.82	данные отсутствуют	0.3
32	521478.44	2151574.7	данные отсутствуют	0.3
33	521501.64	2151507.24	данные отсутствуют	0.3
34	521552.28	2151480.16	данные отсутствуют	0.3
35	521578.54	2151476.58	данные отсутствуют	0.3
36	521595.11	2151469.71	данные отсутствуют	0.3
37	521645.9	2151442.37	данные отсутствуют	0.3
38	521694.62	2151458.22	данные отсутствуют	0.3
39	521719.01	2151456.84	данные отсутствуют	0.3
40	521746.79	2151449.81	данные отсутствуют	0.3
41	521801.84	2151410.24	данные отсутствуют	0.3
42	521803.89	2151409.24	данные отсутствуют	0.3
43	521978.11	2151440.34	данные отсутствуют	0.3
44	521886.14	2151461.51	данные отсутствуют	0.3
45	521909.03	2151477.44	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 9 из 27

Раздел 4

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

Земельный участок			
(необходимо заполнить)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/399736010			
Кадастровый номер:		**50:09:0010520:43**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:09:0010520:43/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/dubrovin/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.845/kv_545d7706-c331-44... 21.06.2021

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости Стр. 10 из 27

Раздел 4

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

Земельный участок			
(необходимо заполнить)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/399736010			
Кадастровый номер:		**50:09:0010520:43**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:09:0010520:43/2**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/dubrovin/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.845/kv_545d7706-c331-44... 21.06.2021

Раздел 4

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/39973601 0			
Кадастровый номер:		50:09:0010526:43	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:09:0010526:43/3	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(иное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/39973601 0			
Кадастровый номер:		50:09:0010526:43	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	27310	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.08.2.236, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
2	37941	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.08.2.370, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
3	22315	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.66, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИФ/Д23 от 09.06.2011

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(иное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/399736010			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	520425.54	2151623.53	данные отсутствуют	0.3
7	520398.25	2151703.04	данные отсутствуют	0.3
18	520404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
18	520404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
31	520454.58	2151587.82	данные отсутствуют	0.3
46	520420.07	2151631.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	520450.08	2151693.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	520468.21	2151849.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	520490.11	2152002.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	520370.08	2152106.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	520413.78	2152121.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	520516.24	2152033.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	520494.32	2151879.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	520476.08	2151723.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	520498.33	2151704.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	520453.95	2151611.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.06.2021 № 99/2021/399736010			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
57	521045.57	2151665.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	521063.77	2151844.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	521485.67	2151997.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	521362.72	2152103.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	521406.11	2152119.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	521511.8	2152028.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	521685.88	2151874.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	521871.66	2151718.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	521901.66	2151692.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	521466.95	2151603.42	данные отсутствуют	0.1
67	521456.87	2151586.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	521434.97	2151589.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	521435.45	2151607.58	данные отсутствуют	0.1
70	521440.68	2151678.26	данные отсутствуют	0.1
71	521458.89	2151721.81	данные отсутствуют	0.1
72	521466.97	2151782.57	данные отсутствуют	0.1
73	521473.94	2151841.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 1 Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
74	521483.23	2151002.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	521494.35	2151064.12	данные отсутствуют	0.1
76	521505.34	2152027.14	данные отсутствуют	0.1
77	521518.99	2152062.6	данные отсутствуют	0.1
78	521537.58	2152144.31	данные отсутствуют	0.1
79	521540.98	2152156.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	521564.18	2152161.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	521557.74	2152138.42	данные отсутствуют	0.1
82	521539.25	2152077.06	данные отсутствуют	0.1
83	521510.3	2152040.69	данные отсутствуют	0.1
84	521501.54	2151996.37	данные отсутствуют	0.1
85	521601.98	2151954.51	данные отсутствуют	0.1
86	521668.66	2151912.09	данные отсутствуют	0.1
87	521726.28	2151872.54	данные отсутствуют	0.1
88	521774.87	2151830.76	данные отсутствуют	0.1
89	521824.12	2151788.24	данные отсутствуют	0.1
90	521868.99	2151745.97	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 1 Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	521893.19	2151729.3	данные отсутствуют	0.1
92	521898.56	2151729.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	521887.63	2151707.1	данные отсутствуют	0.1
94	521888.76	2151711.28	данные отсутствуют	0.1
95	521945.23	2151742.11	данные отсутствуют	0.1
96	521910.38	2151772.36	данные отсутствуют	0.1
97	521791.16	2151814.85	данные отсутствуют	0.1
98	521702.55	2151856.64	данные отсутствуют	0.1
99	521666.95	2151896.17	данные отсутствуют	0.1
100	521617.42	2151938.54	данные отсутствуют	0.1
101	521567.89	2151988.81	данные отсутствуют	0.1
102	521524.99	2152017.58	данные отсутствуют	0.1
103	521505.88	2151968.78	данные отсутствуют	0.1
104	521505.88	2151899.21	данные отсутствуют	0.1
105	521496.69	2151838.24	данные отсутствуют	0.1
106	521487.74	2151779.42	данные отсутствуют	0.1
107	521478.84	2151720.61	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № __ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 2			
Система координат: МСК-50, зона 2			
Зона №:			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
999	521470.43	2151667.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № __ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 2			
Система координат: МСК-50, зона 2			
Зона №:			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	521425.54	2151423.53	данные отсутствуют	0.3
7	521398.25	2151703.04	данные отсутствуют	0.3
18	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
18	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
31	521454.58	2151587.82	данные отсутствуют	0.3
46	521420.07	2151433.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	521450.08	2151493.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	521468.21	2151849.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	521490.11	2152002.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	521377.08	2152106.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	521413.78	2152121.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	521516.24	2152033.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	521494.32	2151879.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	521476.09	2151723.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	521498.53	2151704.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	521453.85	2151611.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 4.2 Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
57	521845.57	2151665.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	521663.77	2151644.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	521485.67	2151697.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	521362.72	2152103.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	521406.11	2152119.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	5215 11.8	2152028.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	521685.88	2151074.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	521871.66	2151718.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	521901.66	2151692.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	521860.85	2151603.42	данные отсутствуют	0.1
67	521456.87	2151588.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	521434.57	2151589.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	521438.45	2151667.58	данные отсутствуют	0.1
70	521448.68	2151678.26	данные отсутствуют	0.1
71	521458.89	2151721.81	данные отсутствуют	0.1
72	521466.97	2151782.57	данные отсутствуют	0.1
73	521473.94	2151841.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 4.2 Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
74	521483.23	2151992.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	521494.35	2151994.12	данные отсутствуют	0.1
76	521505.34	2152027.14	данные отсутствуют	0.1
77	521518.99	2152082.6	данные отсутствуют	0.1
78	521537.58	2152144.31	данные отсутствуют	0.1
79	521548.98	2152156.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	521564.18	2152165.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	521557.74	2152138.42	данные отсутствуют	0.1
82	521539.25	2152077.86	данные отсутствуют	0.1
83	5215503	2152040.69	данные отсутствуют	0.1
84	521581.54	2151996.37	данные отсутствуют	0.1
85	521603.98	2151954.51	данные отсутствуют	0.1
86	521668.66	2151912.09	данные отсутствуют	0.1
87	521726.28	2151872.54	данные отсутствуют	0.1
88	521774.87	2151830.36	данные отсутствуют	0.1
89	521824.12	2151788.24	данные отсутствуют	0.1
90	521888.98	2151737.97	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № __ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
888	521470.43	2151667.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № __ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	521425.54	2151423.53	данные отсутствуют	0.3
7	521398.25	2151703.04	данные отсутствуют	0.3
18	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
18	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
31	521454.58	2151587.82	данные отсутствуют	0.3
46	521420.07	2151433.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	521450.08	2151493.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	521468.21	2151849.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	521490.11	2152002.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	521377.08	2152106.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	521413.78	2152121.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	521516.24	2152033.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	521494.32	2151879.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	521476.09	2151723.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	521498.53	2151704.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	521453.85	2151611.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 4.2 Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:	**50:09:0010520:43**		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
57	521845.57	2151665.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	521663.77	2151644.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	521485.67	2151697.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	521362.72	2152103.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	521406.11	2152119.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	5215 11.8	2152028.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	521685.88	2151074.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	521871.66	2151718.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	521901.66	2151692.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	521860.85	2151603.42	данные отсутствуют	0.1
67	521856.87	2151588.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	521834.57	2151589.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	521838.45	2151607.58	данные отсутствуют	0.1
70	521448.68	2151678.26	данные отсутствуют	0.1
71	521458.89	2151722.81	данные отсутствуют	0.1
72	521466.97	2151782.57	данные отсутствуют	0.1
73	521472.94	2151841.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 4.2 Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:	**50:09:0010520:43**		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
74	521483.23	2151992.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	521494.35	2151994.12	данные отсутствуют	0.1
76	521505.34	2152027.14	данные отсутствуют	0.1
77	521518.99	2152082.6	данные отсутствуют	0.1
78	521537.58	2152144.31	данные отсутствуют	0.1
79	521548.98	2152156.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	521564.18	2152165.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	521557.74	2152138.42	данные отсутствуют	0.1
82	521539.25	2152077.86	данные отсутствуют	0.1
83	5215503	2152040.69	данные отсутствуют	0.1
84	521581.54	2151996.37	данные отсутствуют	0.1
85	521603.98	2151954.51	данные отсутствуют	0.1
86	521668.66	2151912.09	данные отсутствуют	0.1
87	521726.28	2151872.54	данные отсутствуют	0.1
88	521774.87	2151830.36	данные отсутствуют	0.1
89	521824.12	2151788.24	данные отсутствуют	0.1
90	521888.98	2151737.97	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 1 Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	521893.19	2131729.3	данные отсутствуют	0.1
92	521898.56	2151729.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	521887.63	2151707.1	данные отсутствуют	0.1
94	521888.76	2151711.28	данные отсутствуют	0.1
95	521945.23	2151742.11	данные отсутствуют	0.1
96	521910.38	2151772.36	данные отсутствуют	0.1
97	521791.16	2151814.85	данные отсутствуют	0.1
98	521702.55	2151856.64	данные отсутствуют	0.1
99	521666.95	2151896.17	данные отсутствуют	0.1
100	521617.42	2151938.54	данные отсутствуют	0.1
101	521567.89	2151980.81	данные отсутствуют	0.1
102	521524.99	2152017.58	данные отсутствуют	0.1
103	521503.09	2151998.78	данные отсутствуют	0.1
104	521505.98	2151899.21	данные отсутствуют	0.1
105	521496.69	2151838.24	данные отсутствуют	0.1
106	521487.74	2151779.42	данные отсутствуют	0.1
107	521478.84	2151720.61	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 1 Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
19.06.2021 № 99/2021/399736810			
Кадастровый номер:		50:09:0010520:43	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
108	521470.43	2151667.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 № 06/23 от 20.12.2023 года

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	71 земельный участок и 3 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области (пообъектно перечень оцениваемых земельных участков указан в Приложении №1 к Заданию на оценку). .
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка проводится в допущении: - 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»; - на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0020127:23 объекты капитального строительства - под снос; - для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:194710 с учетом публичного сервитута; - для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:194712 с учетом ограничительных зон земли Государственного лесного фонда Сенежское (пересечение 0,2%) и зоны и территории ОКН Государственный историко-литературный и природный музей-заповедник А.А. Блока (пересечение 73,4%). Зарегистрированное обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности. Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость».
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	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». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки *(необходимость проведения оценки[1])*, **которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость**	Определение стоимости имущества Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. 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

[1] С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

1

проведения оценки (если применимо)	стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», Банк России, неограниченный круг лиц, получивший доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. 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; – 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. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки». 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). Стоимость определяется без учета налогов.
Предпосылки стоимости	1) предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) участники сделки являются неопределенными лицами; 3) дата оценки 22.12.2023 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе

2

	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».).
Дата оценки	22.12.2023 г.
Дата проведения осмотра ***(особенности проведения осмотра)*** **объекта оценки**	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	20.12.2023 г. – 22.12.2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки *(копии документов представлены в Приложении к Отчету)*	Выписки из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Примечание к форме составления отчета: - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдельно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда" (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также

3

	порядком и сроками ее раскрытия"): 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «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.»; 2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «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.».
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует.

Заказчик:
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ
Рентный «Региональная недвижимость»

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»

_____ **Е.В. Кравченко**

м. п.

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____ **Н.П. Ивашкова**

м. п.

Приложение 1
к Заданию на оценку № 06/23 от 20.12.2023 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.	Железокирпич 1-этажный инв № 12859, лит.Б	50:09:0010303:425	447,60	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка
2.	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	50:09:0010334:488	5 142,40	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное
3.	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	50:09:0010303:364	6 822,50	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
1.	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 761	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
2.	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
3.	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
4.	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
5.	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
6.	Земельный участок	50:09:0020127:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 703	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
7.	Земельный участок	50:09:0010114:94	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 339	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
8.	Земельный участок	50:09:0030116:85	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 350	Московская область, Солнечногорский район
9.	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
10.	Земельный участок	50:09:0000000:297	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 204	Московская область, Солнечногорский район
11.	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
12.	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
13.	Земельный участок	50:09:0030237:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	36 690	Московская область, Солнечногорский район

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
14.	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
15.	Земельный участок	50:09:0020126:169	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 481	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
16.	Земельный участок	50:09:0010206:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 501	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
17.	Земельный участок	50:09:0010616:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 944	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
18.	Земельный участок	50:09:0010334:273	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 645	Московская область, Солнечногорский район
19.	Земельный участок	50:09:0010617:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 236	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
20.	Земельный участок	50:09:0020126:114	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 392	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
21.	Земельный участок	50:09:0030237:56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 727	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
22.	Земельный участок	50:09:0010207:31	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	56 841	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
23.	Земельный участок	50:09:0030237:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	58 372	Московская область, Солнечногорский район
24.	Земельный участок	50:09:0010617:14	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 111	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
25.	Земельный участок	50:09:0010114:89	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 106	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
26.	Земельный участок	50:09:0010207:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 606	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
27.	Земельный участок	50:09:0010616:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 619	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
28.	Земельный участок	50:09:0010616:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 642	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
29.	Земельный участок	50:09:0030237:49	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 669	Московская область, Солнечногорский район
30.	Земельный участок	50:09:0010616:15	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	77 359	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
31.	Земельный участок	50:09:0030237:55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 624	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
32.	Земельный участок	50:09:0020127:19	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 950	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
33.	Земельный участок	50:09:0030237:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	81 518	Московская область, Солнечногорский район
34.	Земельный участок	50:09:0010207:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	90 983	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
35.	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
36.	Земельный участок	50:09:0020126:99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	96 895	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
37.	Земельный участок	50:09:0010114:80	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	113 761	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
38.	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 260	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
39.	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
40.	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
41.	Земельный участок	50:09:0010114:93	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	119 370	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
42.	Земельный участок	50:09:0010617:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	124 748	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
43.	Земельный участок	50:09:0020126:112	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	128 885	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
44.	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
45.	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
46.	Земельный участок	50:09:0030237:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	151 353	Московская область, Солнечногорский район
47.	Земельный участок	50:09:0010207:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	162 604	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
48.	Земельный участок	50:09:0010114:525	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	164 300	Московская область, р-н Солнечногорский
49.	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
50.	Земельный участок	50:09:0020126:170	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	179 442	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
51.	Земельный участок	50:09:0020126:104	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	184 077	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
52.	Земельный участок	50:09:0030237:54	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	202 765	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
53.	Земельный участок	50:09:0020127:23	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	206 195	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
54.	Земельный участок	50:09:0010616:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	208 139	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
55.	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
56.	Земельный участок	50:09:0010334:837	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	251 225	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
57.	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
58.	Земельный участок	50:09:0030237:53	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	267 230	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
59.	Земельный участок	50:09:0060434:45	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	290 000	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
60.	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"
61.	Земельный участок	50:09:0010114:79	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	346 044	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
62.	Земельный участок	50:09:0010334:243	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	452 133	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
63.	Земельный участок	50:09:0010206:7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	495 317	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
64.	Земельный участок	50:09:0010616:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	520 391	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
65.	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
66.	Земельный участок	50:09:0000000:251	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	990 524	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
67.	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
68.	Земельный участок	50:09:0000000:194710	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	342 400	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск
69.	Земельный участок	50:09:0000000:194711	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	172 644	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск
70.	Земельный участок	50:09:0000000:194712	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	262 873	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск
71.	Земельный участок	50:09:0010520:43	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	367 086	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

Заказчик:
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ Рентный «Региональная недвижимость»

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»

_____ **Е.В. Кравченко**

м. п.

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____ **Н.П. Ивашкова**

м. п.