

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 131/24



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____/Ивашкова Н.П./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №131/24

земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 08.04.2024 г.

Дата составления отчета: 08.04.2024 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.tuam.ru/>, e-mail: info@tuam.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 – 2024



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 № 01/24 от 05.04.2024 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 (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск (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 Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 326 от 01.06.2015 г. (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. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 08 апреля 2024 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 –

26 428 000 (Двадцать шесть миллионов четыреста двадцать восемь тысяч) рублей¹

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадью 118 697 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:302, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	283 000
2	Земельный участок, площадью 119 370 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0010114:93, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	292 000

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.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

№ п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
3	Земельный участок, площадью 140 399 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:300, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	331 000
4	Земельный участок, площадью 164 300 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0010114:525, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский	4 015 000
5	Земельный участок, площадью 990 524 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:251, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	21 507 000
	Итого	26 428 000

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.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	9
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ..	9
2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
2.6. ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	14
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	17
3.1. ДОПУЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ.....	17
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	18
3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	18
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	19
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	19
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	19
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	20
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	21
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	22
6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
6.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	22
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	22
6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	24
7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	35
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	35
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	44
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	46
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	50
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	53
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	55
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	56
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	64
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	74
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	74
10.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	74
10.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	78
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	78
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ ..	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	154

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 (5 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные 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 50:09:0000000:302, 50:09:0010114:93, 50:09:0000000:300 имеют неправильную форму, наличие охранных зон и покрыты многолетними насаждениями. Оценка производится из допущения о невозможности использовать данные участки по целевому назначению
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 оценки²), 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 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.

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

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>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».</p> <p>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).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
Предпосылки стоимости	<p>1) предполагается гипотетическая сделка с объектом;</p> <p>2) участники сделки являются неопределенными лицами;</p> <p>3) дата оценки 08.04.2024 г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</p> <p>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p> <p>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»).</p>
Дата оценки	08.04.2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	05.04.2024 г. – 08.04.2024 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	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку)

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

информации	заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	<p>Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Примечание к форме составления отчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;</p> <p>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.</p> <p>Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.</p>
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	<p>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»</p> <p>(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"):</p> <p>1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:</p> <p>«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:</p> <p>Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности</p>

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

	<p>по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.</p> <p>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;</p> <p>2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке:</p> <p>«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.»</p>
<p>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</p>	<p>Не требуется.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</p>	<p>Отсутствует.</p>

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)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

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.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

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 предположениях 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 № 01/24 от 05.04.2024 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: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. Допущения, 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 позволяет 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. 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 выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях кризиса). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
10. 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.
11. 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.
12. 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.

13. 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.

14. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

15. 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)

16. 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 СООТВЕТВИИ

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

_____ А.И. Делов

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	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2513014888 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • сбор информации об объекте оценки; • анализ рынка объекта оценки; • расчет стоимости объекта оценки; • 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

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

	<p>обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

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 САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 от 22.12.2023 года, страховая сумма в период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 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	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: земельные участки (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск.

6.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/24 от 05.04.2024 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 131/24, дата составления 08.04.2024 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 выполнены 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.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Не применялся	26 428 000	Не применялся

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

26 428 000 (Двадцать шесть миллионов четыреста двадцать восемь тысяч) рублей³

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадью 118 697 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:302, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	283 000
2	Земельный участок, площадью 119 370 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0010114:93, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	292 000
3	Земельный участок, площадью 140 399 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:300, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	331 000
4	Земельный участок, площадью 164 300 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0010114:525, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский	4 015 000
5	Земельный участок, площадью 990 524 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:251, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	21 507 000
Итого		26 428 000

Оценщик

_____ А.И. Делов

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.

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


7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком

- Выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости

7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельные участки (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

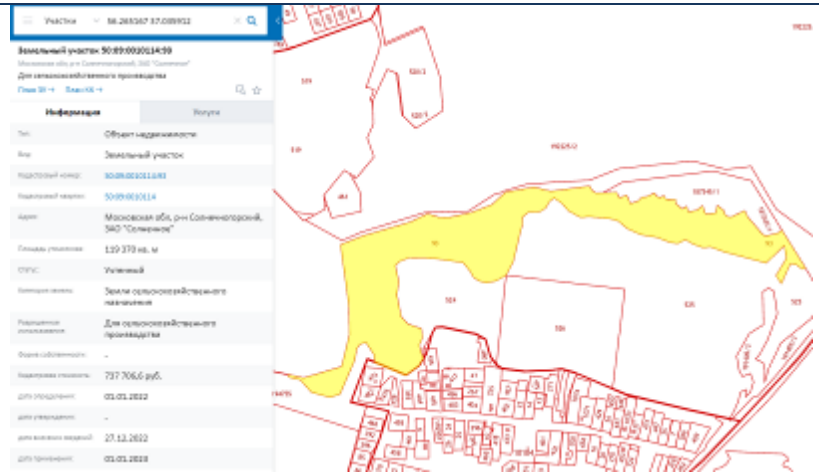
Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0000000:302

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск
Кадастровый номер	50:09:0000000:302
Площадь земельного участка, кв. м	118 697
Кадастровая стоимость, руб.	853 431
Имущественные права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев – Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки не используются
Особые отметки	Зона СХ-1 (Зона сельскохозяйственного производства). <ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок покрыт многолетней растительностью; • Форма неправильная, вытянутая
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	58
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Источник: составлено Оценщиком


Таблица 7.2-2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0010114:93

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Кадастровый номер	50:09:0010114:93
Площадь земельного участка, кв. м	119 370
Кадастровая стоимость, руб.	737 706
Имущественные права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев – Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки не используются
Особые отметки	<p>Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства)⁴. Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок покрыт многолетней растительностью; • Форма неправильная, вытянутая; • Водоохранная зона ручей без названия, Площадь пересечения: 31881 м² • Охранная зона ВЛ 10 кВ ЦРП-41-ТП-816 с отпайками на КТП-849, КТП-1915, МТП-829, КТП-822, КТП-823, КТП-826, МТП-828, МТП-825, линейный разделитель 219 (ф. Бедово). Площадь пересечения: 1836 м²
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	56
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник: составлено Оценщиком

⁴ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0000000:194712>

Таблица 7.2-3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0000000:194710


Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск
Кадастровый номер	50:09:0000000:300
Площадь земельного участка, кв. м	140 399
Кадастровая стоимость, руб.	1 291 670,8
Имущественные права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паяв – Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки не используются
Особые отметки	<p>Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства)⁵. Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок покрыт многолетней растительностью; • Форма неправильная, вытянутая; • Земли Государственного лесного фонда, Процент пересечения:86% • Публичный сервитут в целях размещения объекта «Газопровод высокого давления Р &lt; или = 0,6 МПа», расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, 74 км Ленинградского шоссе, Оздоровительный комплекс Солнечный • Зона минимальных расстояний магистрального газопровода-отвода к ГРС-40 • Охранная зона магистрального газопровода-отвода к ГРС- 40 • Охранная зона ЛЭП 6кВ ф. Муравьево • Охранная зона кабельной линии связи Крюково - Конаково на ГРС Конаково, в составе объекта "Линейное сооружение - кабельная линия связи "Крюково-Конаково", назначение: нежилое, протяженность 160,1 км."
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	59
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Есть
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник: составлено Оценщиком

⁵ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0000000:194712>

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Таблица 7.2-4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0010114:525


Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск
Кадастровый номер	50:09:0010114:525
Площадь земельного участка, кв. м	164 300
Кадастровая стоимость, руб.	1 015 374
Имущественные права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев –. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки не используются
Особые отметки	Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства).
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	59
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Есть
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0000000:251

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск
Кадастровый номер	50:09:0000000:251
Площадь земельного участка, кв. м	990 524
Кадастровая стоимость, руб.	7 835 044,84
Имущественные права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев –. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки не используются
Особые отметки	Зона СХ-1 (Зона сельскохозяйственного производства). <ul style="list-style-type: none"> • Охранная зона магистрального газопровода-отвода к ГРС- 40; • Охранная зона ЛЭП 6кВ ф. Муравьево

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Характеристика	Показатель
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	<ul style="list-style-type: none"> Водоохранная зона река Желудовка <p>Доверительное управление</p>
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	58
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Есть
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

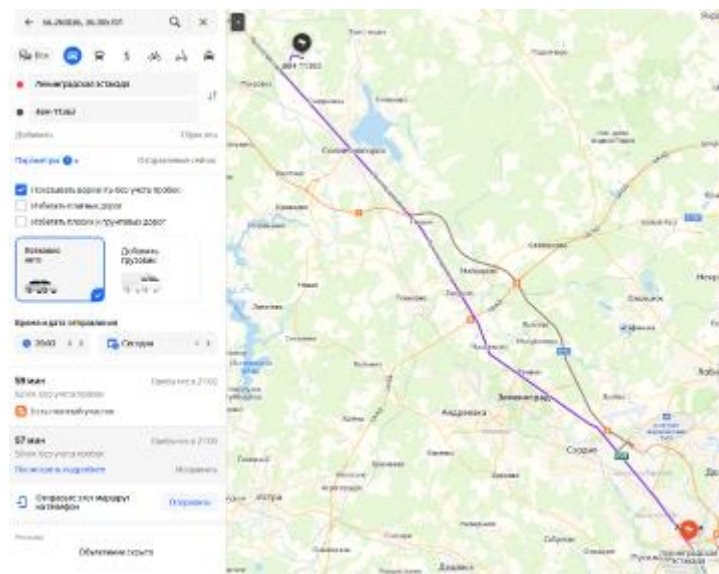
Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Российской Федерации, городского округа Солнечногорск.

Далее приведено краткое описание данного района.

Рисунок 7-1. Удаление от МКАД земельного участка с кадастровым номером 50:09:000000:302⁶



⁶ <https://yandex.ru/maps/>

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Рисунок 7-2. Удаление от МКАД земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:93

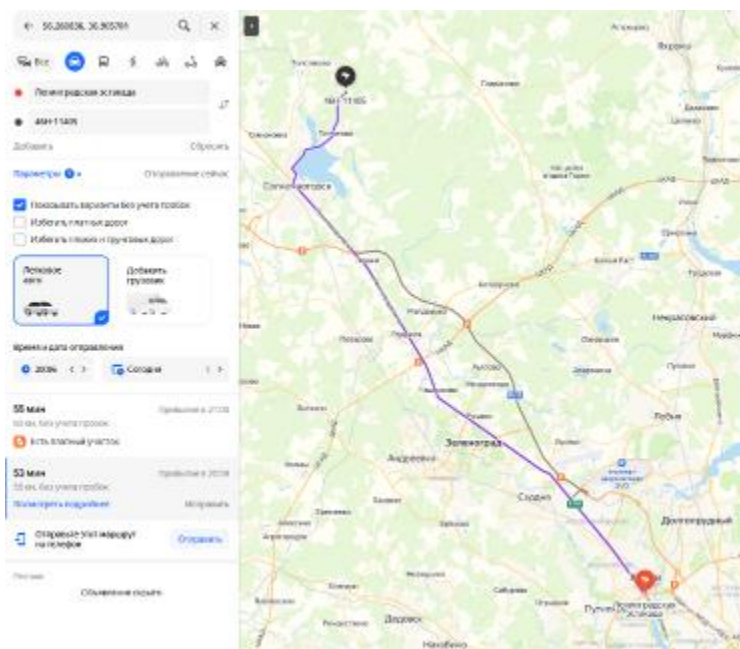
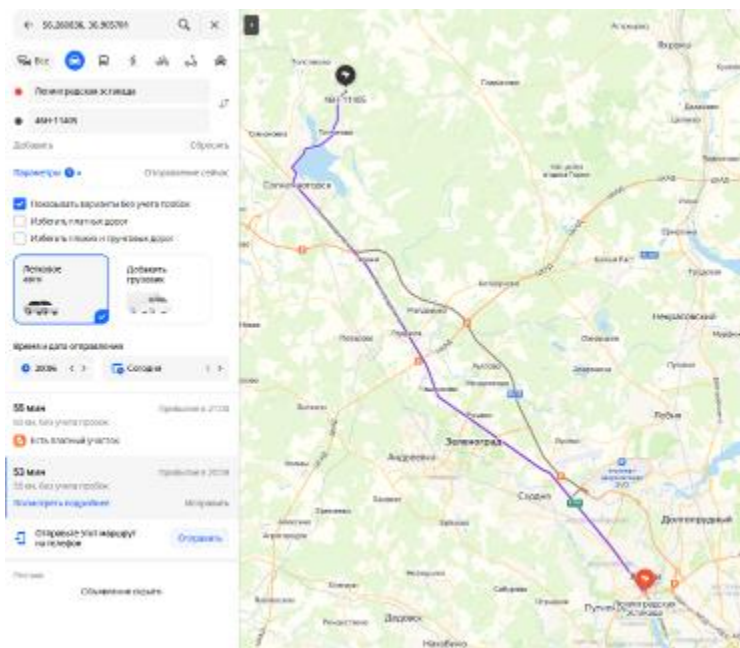


Рисунок 7-3. Удаление от МКАД земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:300



Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Рисунок 7-3. Удаление от МКАД земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:525

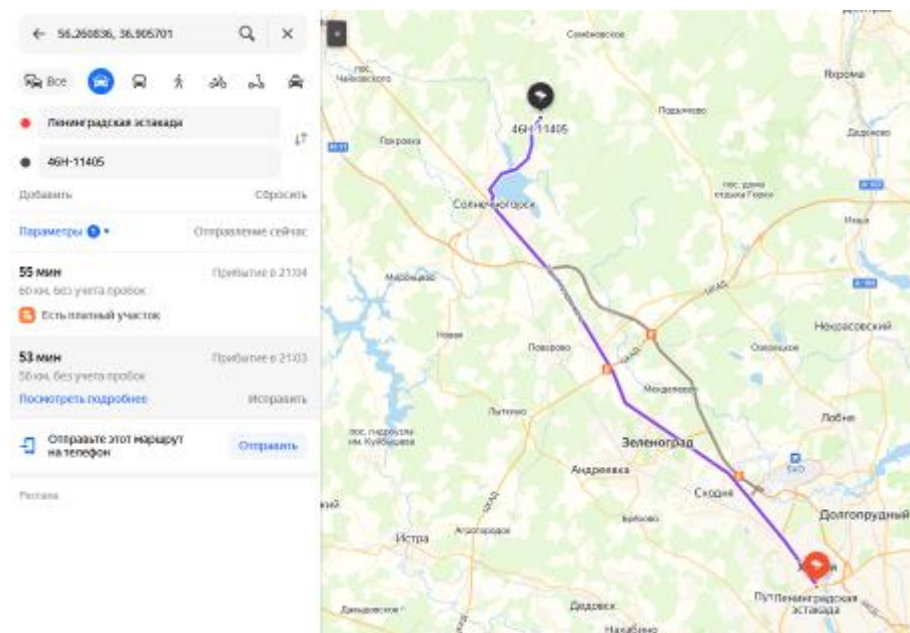
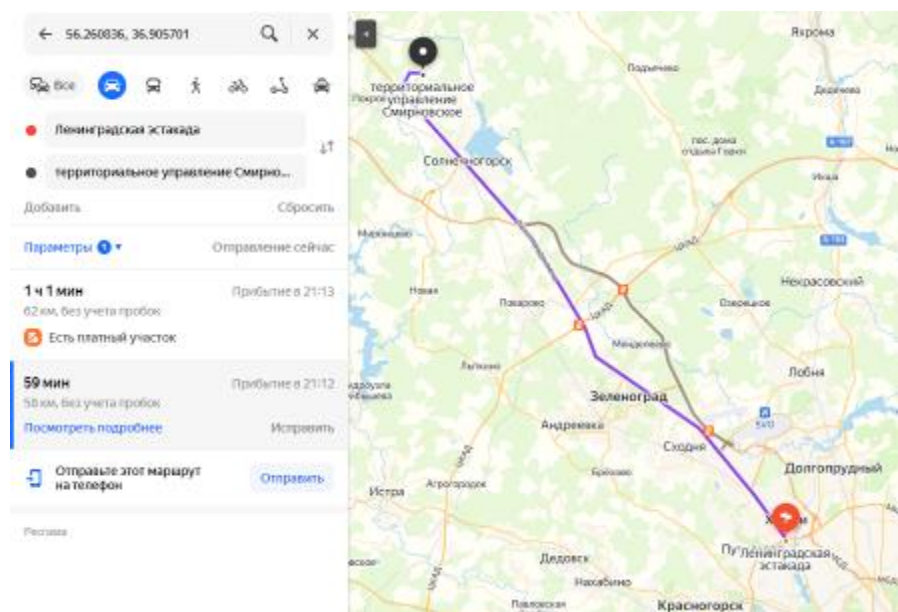


Рисунок 7-3. Удаление от МКАД земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:525



Солнечногорский район⁷

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

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

Экономика.

Экономика района представлена развитым промышленным производством, строительством, предприятиями торговли и общественного питания, транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства и другими отраслями. В настоящее время основу экономического потенциала Солнечногорского муниципального района составляет высокотехнологичное промышленное

⁷ http://solreg.ru/socio_economic/

производство. Предприятия производят разнообразную продукцию, в том числе: металлоконструкции, металлические сетки, трубы, изделия из пластика, продукты питания, косметику, строительные материалы, мебель и другую продукцию, оказывают транспортные и логистические услуги. Предприятия АПК специализируются на переработке мяса.

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

Наука.

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

Предпринимательство.

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

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

Инвестиции.

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

Новостройки.

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

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

Московской области «Спорт Подмосковья». По исполнению программных мероприятий в 2014 году выполнены работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной и рабочей документации на строительство ФОК с универсальным спортивным залом в городском поселении Поварово.

Транспорт.

Через район проходят важные транспортные магистрали России: Октябрьская железная дорога и автомагистраль «Москва-Санкт-Петербург» (М-10 «Россия»), на юго-востоке район граничит с международным аэропортом «Шереметьево». Кроме того, по территории района проходят Московская кольцевая железная дорога, Малая бетонная кольцевая автодорога (МБК) и автомобильные трассы, в том числе, Пятницкое шоссе, Таракановское шоссе и др. В конце 2014 года было открыто движение по первому участку скоростной платной автомагистрали «Москва—Санкт-Петербург» (М-11) с 15-58км.

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

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

Экология Московской области



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.;

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

Объекты оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящийся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0000000:302, 50:09:0010114:93, 50:09:0000000:300 имеют неправильную форму, наличие

охранных зон и покрыты многолетними насаждениями.

Критерий юридической допустимости

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

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для сельскохозяйственного производства. Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0000000:302, 50:09:0010114:93, 50:09:0000000:300 имеют неправильную форму, наличие охранных зон и покрыты многолетними насаждениями. В расчетах согласно заданию на оценку, будет учтен фактор о невозможности использования участков по целевому назначению.

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

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

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

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

О текущей ценовой ситуации⁸

По первой оценке Росстат, прирост ВВП по итогам 2023 г. составил 3,6% г/г, к уровню двухлетней давности (2021 г.) показатель вырос на 2,3%. Рост экономики в 2023 г. оказался самым высоким за 2013-2023 гг. (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Т. 1.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	110,0**
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4***
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,3	591,5	385,9****
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	296,1	259,1	259,0****

Источник: Социально-экономическое положение России № 12 (2023 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>, Федеральная служба государственной статистики, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_11subg-nm.xlsx, Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/press/federal/document/385906>

* Первая оценка.

** янв.-сен. 2023 г. к янв.-сен. 2022 г., %

*** Оценка.

**** янв.-ноя. 2023 г.

Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на 3,5% г/г. Это один из самых высоких результатов за 2013- 2023 гг. (исключение составил постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к

⁸ <https://euroexpert.ru/analytics>

сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал выпуск обрабатывающей промышленности, который достиг роста на 7,5% г/г, к уровню 2021 г. прирост составил 7,8%. При этом "закрыли" год в плюсе практически все отрасли. Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на 9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – рост выпуска на 3,2% г/г. Машиностроительный комплекс в 2023 г. показал рекордные темпы роста на 21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.).

Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

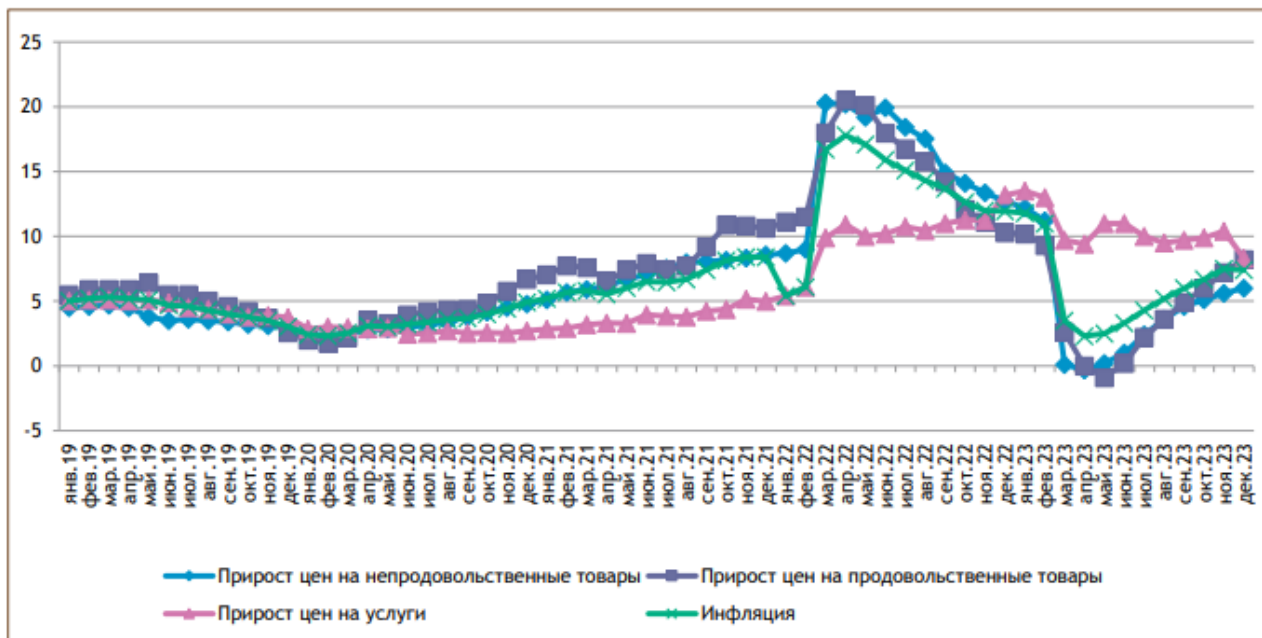
Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г., к уровню двухлетней давности (2021 г.) околонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего 2023 г. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

Индекс потребительских цен

В декабре 2023 г. потребительские цены выросли на 0,73% (в ноябре 2023 г. – на 1,11%). С поправкой на сезонность (SA) в аннуализированном выражении (SAAR) месячный прирост цен замедлился в декабре 2023 г. до 6,5% (в ноябре 2023 г. – 10,2%). Это объясняется как снижением устойчивой составляющей роста цен, так и замедлением удорожания товаров и услуг с волатильными ценами. В среднем за 4 кв. 2023 г. потребительские цены росли темпом 8,7% (SAAR) - это ниже, чем в 3 кв. 2023 г. и в конце 2021 – начале 2022 г.

Годовая инфляция по итогам декабря 2023 г. замедлилась и составила 7,42%. Наиболее заметно снизился годовой прирост стоимости коммунальных тарифов, индексация которых была перенесена с июля 2023 г. на декабрь 2023 г. В декабре 2023 г. коммунальные тарифы не пересматривались. Как следствие, годовое повышение стоимости услуг замедлилось и практически сравнялось с приростом цен на продовольственные товары, который опережает рост стоимости непродовольственных товаров.

И. 1.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2019 г. - декабрь 2023 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен № 4 (28)-12 (96): <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>

Внешняя торговля

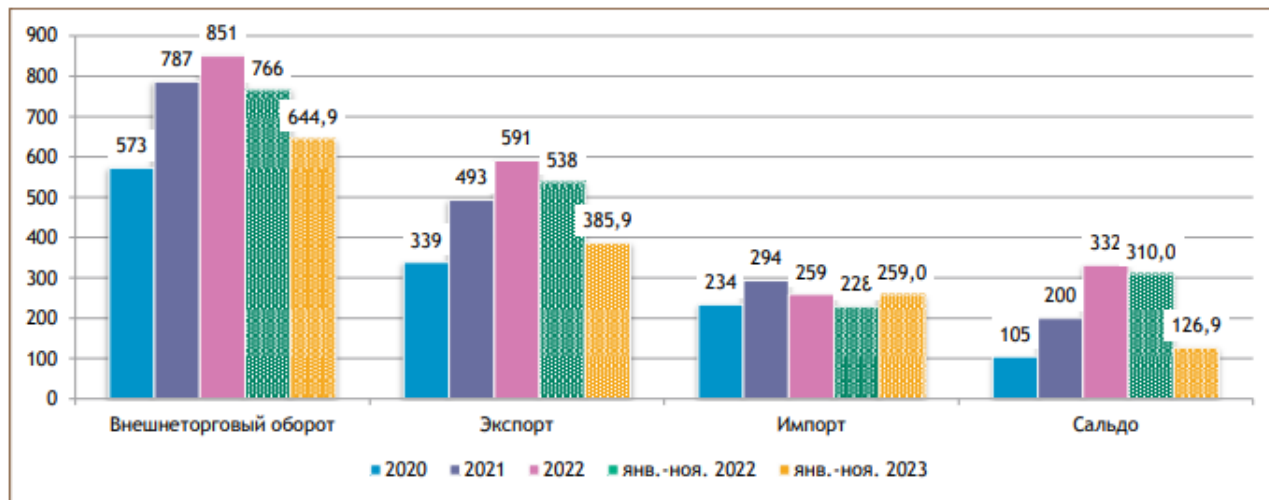
В 2022 г. внешнеторговый оборот России составил 851,5 млрд долл. США (108,1% к 2021 г.), в том числе экспорт – 591,5 млрд долл. США (119,9%), импорт – 259,1 млрд долл. США (88,3%). Сальдо торгового баланса оставалось положительным, 332 377 млрд долл. США (в 2021 г. – положительное,

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

199 565 млрд долл. США).

По итогам янв.-ноя. 2023 г. внешнеторговый оборот России составил 644,9 млрд долл. США (-16% к янв.-ноя. 2022 г.), в том числе экспорт – 385,9 млрд долл. США (-28% к янв.-ноя. 2022 г.), импорт – 259,1 млрд долл. США (+14% к янв.-ноя. 2022 г.). Сальдо торгового баланса оставалось положительным, в янв.-ноя. 2023 г. составило 126,9 млрд долл. США (в янв.-ноя. 2022 г. – положительное, 310,0 млрд долл. США).

И. 1.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-янв.-ноя. 2023 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>,
<https://customs.gov.ru/press/federal/document/385906>

По итогам янв.-ноя. 2023 г. экспорт в страны Европы сократился до 78,4 млрд долл. США с 248,3 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г., импорт снизился по итогам янв.-ноя. 2023 г. до 71,7 млрд долл. США с 80,7 млрд долл. США в янв.-ноя. 2022 г. Экспорт в страны Азии вырос до 276,1 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. по сравнению с 257,1 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г., импорт - вырос до 169,9 млрд долл. США с 128,7 млрд долл. США.

Также наблюдается рост торговли с государствами Африки: экспорт вырос до 19,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. с 12,9 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г., импорт - до 3 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. с 2,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г. В то же время российский экспорт в страны Северной и Южной Америки сократился до 11,4 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. с 18,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г., импорт - до 13,7 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г. с 15,2 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.

В структуре экспорта по итогам янв.-ноя. 2023 г. доля минеральных продуктов, в том числе продукции топливноэнергетического комплекса, сократилась до 61% (235,3 млрд долл. США) с 66% (356,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.). Второй крупнейшей статьёй являются металлы и изделия из них: ее доля выросла до 14% (55,4 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г.) с 12% (64,6 млрд долл. США в янв.-ноя. 2022 г.). Единственной статьёй экспорта, показавшей рост в абсолютном выражении, стала сельскохозяйственная продукция, ее доля в экспорте достигла 10% (39,4 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г.) против 7% (36,9 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.).

Крупнейшей статьёй импорта в янв.-ноя. 2023 г. являются машины, оборудование и транспортные средства, их доля в импорте выросла до 51% (131,7 млрд долл. США) с 46% (103,8 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.). Следом идет продукция химической промышленности, доля которой снизилась до 20% (51 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г.) с 23% (51,6 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.). Третье место в импорте занимает сельскохозяйственная продукция, чья доля составила 12% (32 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2023 г.) против 14% (31,9 млрд долл. США по итогам янв.-ноя. 2022 г.).

Валютный рынок

Несмотря на высокий объем продаж иностранной валюты экспортерами, в течение декабря 2023 г. наблюдались кратковременные периоды волатильности валютного курса. По итогам декабря 2023 г. рубль ослаб, но незначительно – всего на 1% относительно доллара США. Нестабильности курса способствовали снижение цен на нефть, опасения усиления санкционного давления при

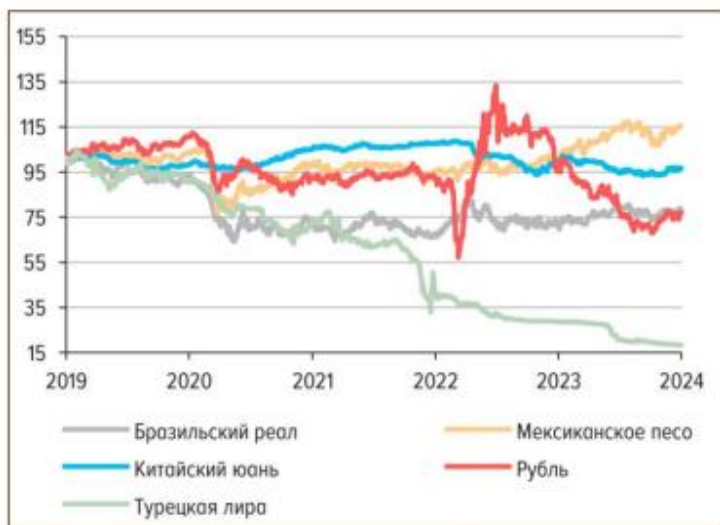
одновременном сохранении устойчивого спроса на валюту со стороны импортеров и сезонный спрос на нее со стороны физических лиц (рождественские и длительные новогодние праздники). Также давление на валютный курс оказывали операции резидентов по выкупу прав собственности у компаний из недружественных стран. Кратковременное ослабление рубля было связано и с квартальной экспирацией фьючерсных контрактов. Повышенный спрос на иностранную валюту способствовал возникновению краткосрочных периодов дефицита доллара США и евро на рынке однодневных валютных свопов во второй половине декабря 2023 г. К концу декабря 2023 г. небольшой дефицит затронул и сегмент валютных свопов с китайским юанем, в то время как ситуация с ликвидностью "токсичных" валют улучшилась. Вместе с тем объем чистых продаж иностранной валюты крупнейшими экспортерами в декабре 2023 г. увеличился относительно предыдущего месяца на 6,6%, составив 14,8 млрд долл. США (в ноябре 2023 г. – 13,9 млрд долл. США).

Крупнейшими продавцами валюты на рынке спот оставались системно значимые кредитные организации (СЗКО), которые являются основными агентами по реализации валютной выручки экспортеров. За декабрь 2023 г. они осуществили неттопродажи валюты на Московской Бирже на сумму 588,2 млрд руб., что на 14% больше по сравнению с ноябрем 2023 г. При этом объем нетто-продаж валюты нефинансовых компаний – второй крупнейшей категории нетто-продавцов на бирже – снизился на треть, составив 211,2 млрд руб. в декабре 2023 г. (в ноябре 2023 г. – 304,4 млрд руб.).

Кредитные организации, не относящиеся к СЗКО, по-прежнему были основными нетто-покупателями валюты на бирже: в декабре 2023 г. объем их нетто-покупок иностранной валюты практически не изменился, составив 465,7 млрд руб. (в ноябре 2023 г. – 459,6 млрд руб.). Объем нетто-покупок валюты на бирже со стороны нерезидентов из дружественных стран уменьшился на 18,9%, до 217,2 млрд руб. (в ноябре – 267,7 млрд руб.).

Население в декабре 2023 г. осуществило рекордные в 2023 г. нетто-покупки валюты на 179,0 млрд руб., из которых на биржевом валютном рынке было приобретено валюты на 90,2 млрд руб., а через крупнейшие банки – на 88,8 млрд руб. Практически весь объем покупок пришелся на доллары США и евро.

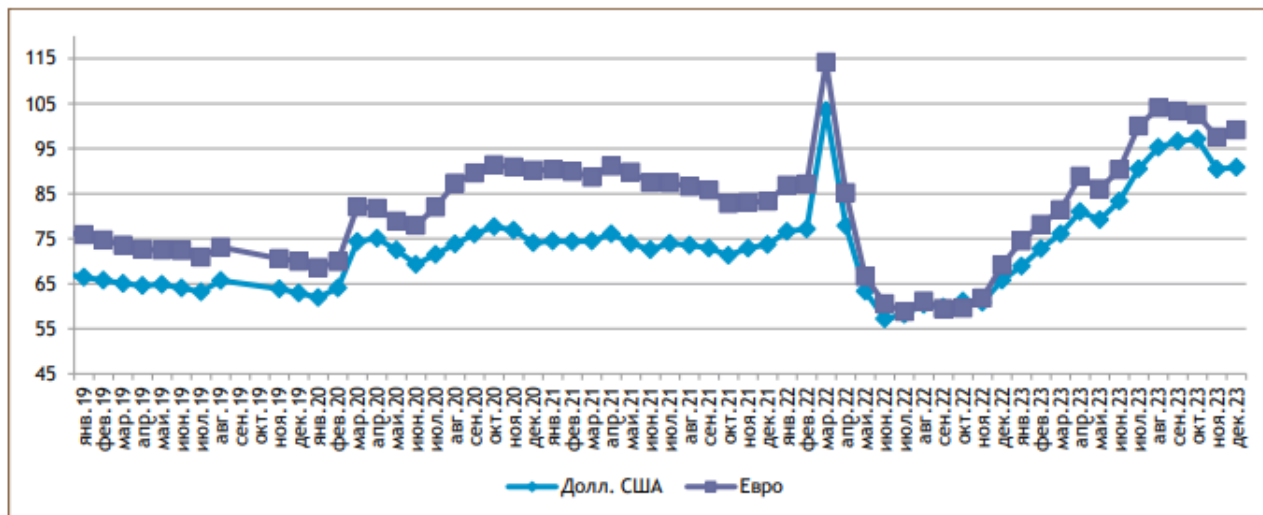
И. 1.3 Динамика валют стран с формирующимися рынками* за 2019-2023 гг. (02.01.2019 г. = 100%)



Источник: Sbonds, расчеты Банка России; Денежно-кредитные условия и трансмиссионный механизм денежно-кредитной политики, декабрь 2023 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/47746/DKU_2312-18.pdf
*Примечание: по отношению к долл. США. Обратные котировки.

Средний курс доллара за 2023 г. составил 85,80 руб./долл. США, по итогам 2022 г. - 68,35 руб./долл. США (рост на 25,5% в 2023 г. по сравнению с 2022 г.). Средний курс евро за 2023 г. составил 92,87 руб./евро, по итогам 2022 г. - 72,15 руб./евро (рост на 28,7% в 2023 г. по сравнению с 2022 г.).

И. 1.4 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2019-декабрь 2023 гг.



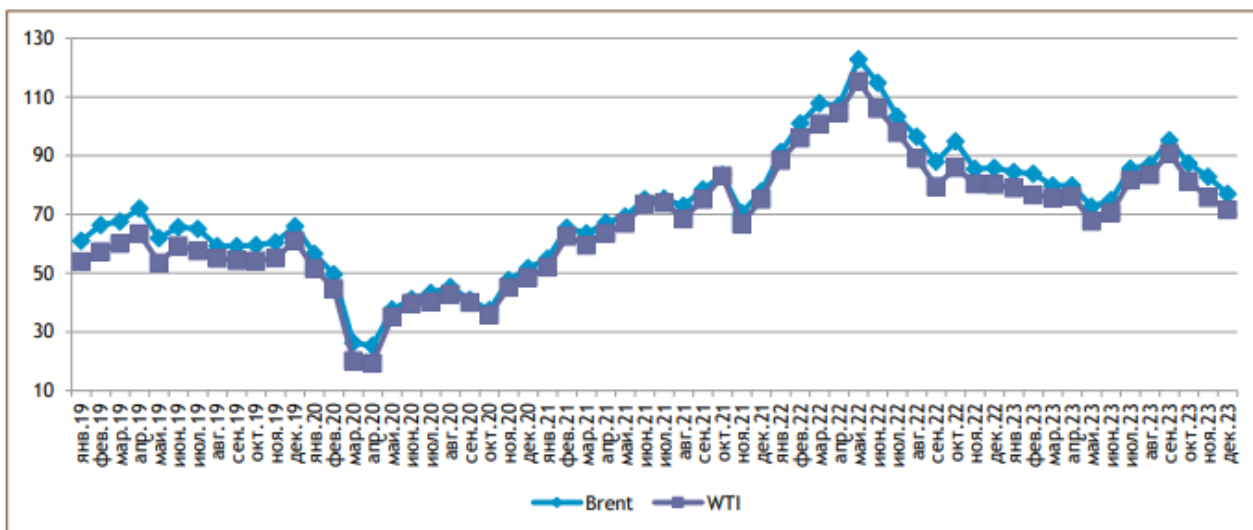
Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

По данным Московской биржи, объем торгов на валютном рынке в декабре 2023 г. составил 38 659 млрд руб. (21 005 млрд руб. в декабре 2022 г.). Объем торгов инструментами спот достиг 11 621 млрд руб., объем сделок своп и форвардов составил 27 038 млрд руб. Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи в декабре 2023 г. составил 1 840,9 млрд руб.

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent сократилась за 2023 г. на 17% (по сравнению с 2022 г.), составив 82,5 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 17%, составив 77,6 долл. США/баррель.

И. 1.5 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2019 г.-декабрь 2023 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2023>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2023>

В среднем по итогам 2023 г. рынок нефти оказался в небольшом профиците. В 2023 г. мировой спрос на нефть непрерывно увеличивался в основном за счет наращивания потребления в азиатских странах с развивающейся экономикой. Рекордные объемы потребления нефти в Китае и Индии обуславливались подъемом в экономике, вызванным постпандемийным восстановлением.

Рост экономики Китая после снятия ковидных ограничений был одним из основных драйверов увеличения спроса на мировом рынке нефти в 2023 г. Чтобы стабилизировать рынок, страны альянса ОПЕК+ в течение 2023 г. активно стремились ограничить предложение нефти. Лидерами сокращения добычи стали Россия и Саудовская Аравия. Кроме того, Россия дополнительно добровольно сокращала экспорт.

Однако по итогам 2023 г. мировое предложение нефти выросло за счет наращивания предложения со стороны США, рекордной добычи в Бразилии и Гайане, увеличившихся потоков со стороны Ирана и прочих стран, не входящих в ОПЕК. В ноябре 2023 г. участники ОПЕК+ подтвердили базовое

соглашение о сокращении добычи нефти в 2024 г., а также объявили о дополнительном снижении предложения на 2,2 млн барр./сут. в 1 кв. 2024 г

В октябре 2023 г. тренд на рынке нефти изменился, и котировки бенчмарка Brent начали снижаться. Краткосрочный рост цен на фоне геополитической напряженности на Ближнем Востоке, наблюдавшийся в октябре 2023 г. и декабре 2023 г., а также решения альянса ОПЕК+ в конце ноября 2023 г. не изменили рыночный тренд. По данным Министерства финансов России, нефтегазовые доходы за 2023 г. сократились на 24%, что связано с высокой базой сравнения прошлого года, снижением котировок цен на нефть марки Юралс в начале 2023 г., снижением цен и сокращением объемов экспорта природного газа, налогов и пошлин от добычи и продажи газа.

Рынок ценных бумаг

Объем торгов на фондовом рынке в декабре 2023 г. составил 4 893,7 млрд руб. (4 206,9 млрд руб. в декабре 2022 г.). Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями составил 2 094 млрд руб. (789 млрд руб. в декабре 2022 года). Среднедневной объем торгов – 99,7 млрд руб. Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями в декабре 2023 г. составил 2 800 млрд руб. (3 418 млрд руб. в декабре 2022 г.). Среднедневной объем торгов – 133,3 млрд руб. В декабре 2023 г. на фондовом рынке Московской биржи размещено 113 облигационных займов на общую сумму 3 289 млрд руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 1 712,3 млрд руб.

Рынок государственных ценных бумаг

На фоне изменения рыночных ожиданий относительно будущей денежно-кредитной политики в первой половине декабря 2023 г. доходности по всей длине кривой ОФЗ росли (в среднем на 96 б.п.). Однако после повышения ключевой ставки на 100 б.п. на плановом заседании Совета директоров Банка России 15.12.2023 г. доходности ОФЗ стали корректироваться, снизившись к концу декабря 2023 г. в среднем на 76 б.п., чему способствовали ожидания завершения нынешнего цикла ужесточения денежно-кредитной политики. Повышение ключевой ставки было обусловлено сохраняющимся устойчивым высоким инфляционным давлением в экономике и отклонением роста экономики от траектории сбалансированного роста.

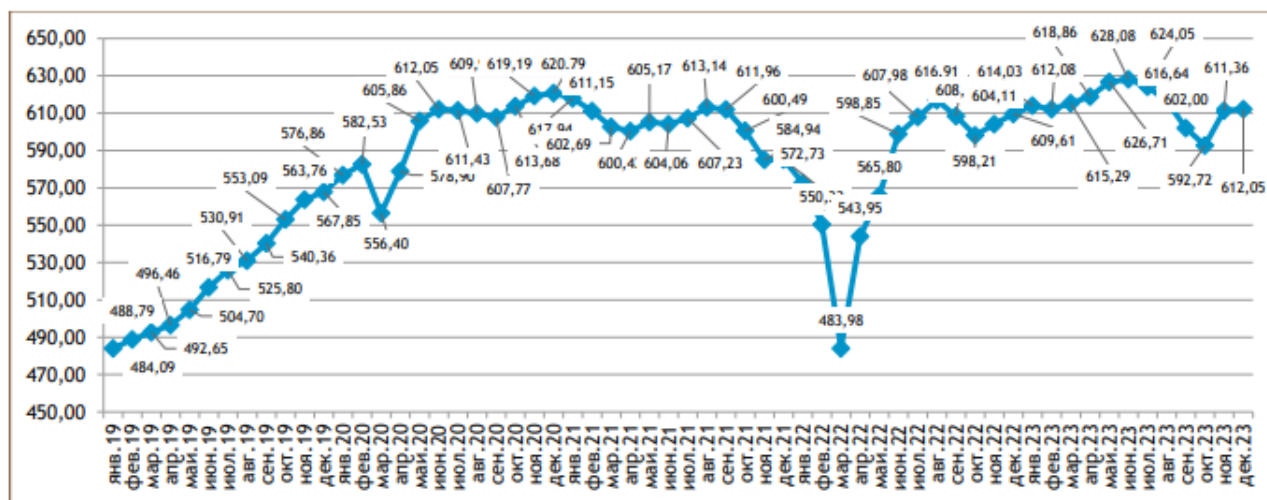
В целом за декабрь 2023 г. в среднем по кривой ОФЗ доходности повысились на 20 б.п. Основной рост пришелся на период от 1 года до 3 лет до погашения включительно (доходности выросли на 90 б.п.).

Среднедневной объем торгов ОФЗ на вторичном рынке в декабре 2023 г. снизился и составил 31,7 млрд руб. (в ноябре 2023 г. – 45,0 млрд руб.).

Покупателями ОФЗ на вторичном биржевом рынке в декабре 2023 г. стали СЗКО и НФО за счет собственных средств, купившие ценных бумаг на 60,2 млрд руб. и 21,5 млрд руб. соответственно. Также покупки совершали физические лица – на 14,7 млрд руб. Основными продавцами стали прочие кредитные организации, которые увеличили объемы продаж ОФЗ в декабре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. с 19,9 млрд руб. до 55,5 млрд руб. Продажи осуществляли и НФО в рамках доверительного управления (на 33,3 млрд руб.).

Объем привлеченных Минфином России средств на аукционах в декабре 2023 г. снизился до 92,0 млрд руб. по номиналу (в ноябре 2023 г. – 324,2 млрд руб.), что составило 18% от плановых объемов размещений на 4 кв. 2023 г. Снижение объемов заимствований в декабре 2023 г. объяснялось полным выполнением квартального плана. Таким образом, квартальный план размещения ОФЗ был выполнен на 114,2%, годовой – на 113,7% по номиналу. Как и в ноябре 2023 г., основная часть размещенного в декабре 2023 г. объема пришлась на ОФЗ с постоянным купонным доходом – 88,6% ценных бумаг, на ОФЗ с защитой от инфляции – 11,4%. При этом ОФЗ с плавающим купоном, на которые ранее приходилась основная доля на аукционах, не размещались. Объемы размещения ОФЗ-ПД в номинальном выражении за декабрь 2023 г. составили 81,5 млрд руб. (в ноябре 2023 г. – 303,1 млрд руб.). Основной спрос на аукционах предъявляли НФО в рамках доверительного управления (на их долю пришлось 60,7% всех размещений) и СЗКО (37,9%).

И. 1.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2019-декабрь 2023 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>

Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства могут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой: если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой. В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

08.04.2022 г. Рейтинговое агентство S&P Global Ratings понизило долгосрочные суверенные кредитные рейтинги России в иностранной до "SD", а в национальной валюте рейтинге продолжает сохраняться (с 18.03.2022 г.) на уровне "CC" с негативными ожиданиями.

28.03.2022 г.: Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги России (09.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг России, выраженный в иностранной валюте – "C", долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – "C", краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – "C", краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – "C").

31.03.2022 г.: Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги России. (06.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – "Ca", долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – "Ca", краткосрочный рейтинг – "Not Prime" (низший рейтинг).

Т. 1.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.12.2023 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	18.03.2022 г.	SD- (негативный) преддефолтное состояние	CC (негативный) очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен

Примечание: до конца 2023 г. кредитные рейтинги, присвоенные России, не изменялись.

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

Ключевая ставка Банка России

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Ключевая ставка Банка России — основной инструмент денежно-кредитной политики Банка России, была введена в 2013 г. Влияние ключевой ставки на процентные ставки банковского сектора описывается через "процентный коридор" денежно-кредитной политики. Решения по ключевой ставке влияют на все банковские продукты. Операционной целью Банка России является поддержание ставки денежного рынка вблизи ключевой ставки.

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023 г.:

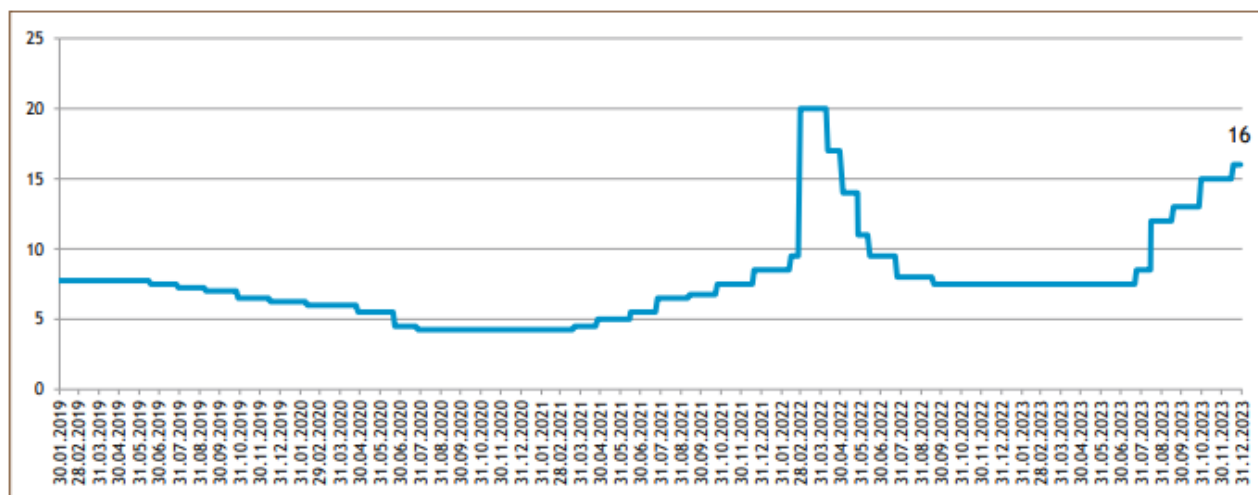
- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023 г.:

- темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

По состоянию на 31.12.2023 г. ключевая ставка Банка России составляла 16,0%.

И. 1.7 Ключевая ставка Банка России в 2019-2023 гг., %



Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Прогнозы развития экономики России

Согласно Федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)", в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована в случае, если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

дату оценки. Таким образом, при составлении прогнозов развития экономики России, Оценщик использует источники, вышедшие в 2023 г., а также в начале 2024 г., которые преимущественно также отражают тенденции, сложившиеся на конец 2023 г.

Т. 1.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2024	2025	2026
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Среднесрочный прогноз развития российской экономики: оценки 2023 г. и перспективы 2024-2026 гг. (Институт ВЭБ, январь 2024 г.)	101,6	102,2	102,0
	IMF (январь 2024 г.)	102,6	101,1	–
	World Bank Group, Global Economic Prospects (январь 2024 г.)	101,3	100,9	–
	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Прогноз социально-экономического развития России на 2023-2026 гг. (декабрь 2023 г.)	101,5-101,8	102,0-102,3	102,1-102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2023 г.)	101,6	101,5	101,5
Индекс потребительских цен на середину года, %	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	6,7%	4,7%	4,2%
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2023 г.)	6,9%	4,3%	4,0%
	OECD (февраль 2024 г.)	7,2%	5,3%	–
	Refinitiv Eikon (декабрь 2023 г.)	6,7%	4,3%	–
	The Economist Intelligence Unit (декабрь 2023 г.)	6,1%	5,1%	4,3%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Прогноз социально-экономического развития России на 2023-2026 гг. (декабрь 2023 г.)	101,7-102,0	102,0-102,3	102,2-102,6
	Среднесрочный прогноз развития российской экономики: оценки 2023 г. и перспективы на 2024-2026 гг. (Институт ВЭБ, январь 2024 г.)	104,4	102,5	101,8
	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *</i>	92,84	93,99	94,60

Показатель	Источник	2024	2025	2026
Курс доллара США, руб./долл. США	Среднесрочный прогноз развития российской экономики: оценки 2023 г. и перспективы на 2024-2026 гг. (Институт ВЭБ, январь 2024 г.)	89,30	89,30	88,30
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2023 г.)	91,10	93,00	95,00
	The Economist Intelligence Unit (декабрь 2023 г.)	98,13	99,68	100,50
Курс евро, руб./евро	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *</i>	100,94	102,42	106,39
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г. (сентябрь 2023 г.; соотношение EUR/USD)	103,47	105,21	106,39
Ключевая ставка Банка России, %	European Commission (ноябрь 2023 г.)	98,41	99,63	–
	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *</i>	13,2%	8,7%	7,6%
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2023 г.)	13,9%	9,2%	7,4%
	Среднесрочный прогноз развития российской экономики: оценки 2023 г. и перспективы на 2024-2026 гг. (Институт ВЭБ, январь 2024 г.)	13,8%	9,0%	7,3%
	Refinitiv Eikon (декабрь 2023 г.)	12,0%	8,0%	8,0%

* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников
Источники: приведены в таблице.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Рисунок 8. Структура рынка недвижимости



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

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

8. Наличия, подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

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

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

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

Согласно документам, предоставленными Заказчиком, объектом оценки является: земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе, Московской области. 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 Подмосковье⁹

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 земельных участков Московской области¹⁰

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.

Дешеветющий актив

⁹ <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/komitet-po-konkurentnoy-politike/svyse-12-tys-ga-selxozzemli-realizovali-v-podmoskove-v-2022-g>

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

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 удастся 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 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.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения¹¹

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, 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, ограничено 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.

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 приходится именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона. Влияние политики на цены

Но несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны 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.

¹¹ http://ground-best.ru/analiz_runka

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. 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, 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, 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 Россия станет практически независима к импорту продуктов питания, а так же поднимет экспорт агрокультур более, чем на 50 процентов.

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 угоды 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

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

При определении рыночной стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже апартаментов на дату определения рыночной стоимости.

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Назначение участка	Цена продажи (предложения)	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково	37	700,54	Сельскохозяйственное производство	5 604 320	8 000	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html	+7 (495) 023-84-72
2	Солнечногорский, Ленинградское, Головково	55	4699,95	Сельскохозяйственное производство	15 000 000	3 192	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s131.html?sphrase_id=5676	(495) 023-84-71
3	Солнечногорский, Ленинградское, д. Ростовцево	40	908,00	Сельскохозяйственное производство	5 447 280	5 999	https://move.ru/objects/rostovcevo_6865383928/	(985) 767-71-99
4	Солнечногорский, Ленинградское, д. Новая	49	4801,00	Сельскохозяйственное производство	28 808 280	6 000	https://move.ru/objects/novaya_6865383906/	(985) 767-71-99
5	Солнечногорский, Ленинградское, д. Воробьево	61	1558,66	Сельскохозяйственное производство	8 572 630	5 500	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_vorobevo_6888132057/	958) 713-13-43
6	Московская область, р-н Клинский, д. Попелково	69	5609,56	Сельскохозяйственное производство	28 047 800	5 000	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s116.html?sphrase_id=5680	(984) 236-62-94
7	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево	60	548,32	Сельскохозяйственное производство	2 500 000	4 559	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s89.html	+7 (495) 023-84-72
8	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево, 61 км от МКАД	61	3346,00	Сельскохозяйственное производство	10 000 000	2 989	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s175.html	+7 (495) 023-84-72
9	Солнечногорский, Ленинградское, Зеленино	62	619,96	Сельскохозяйственное производство	3 000 000	4 839	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s120.html	+7 (495) 023-84-72
10	Московская область, Солнечногорск, деревня «Муравьево»	60	290,00	Сельскохозяйственное производство	3 200 000	11 034	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemeln_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_238020434	8-985-104-70-89
11	Солнечногорский, Ленинградское, Гудино, 68 км от МКАД	67	1387,00	Сельскохозяйственное производство	5 500 000	3 965	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s177.html	+7 (495) 023-84-72
12	Московская область, Клинский район, рядом с д. Надеждино	70	1448,00	Сельскохозяйственное производство	3 000 000	2 072	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_144800_kvm_ploschadyu_1448_sotok_moskovskaya_klin_klen_7_6900047840/	(909) 662-48-68
13	Солнечногорский, Ленинградское, Заовражье	68	1048,63	Сельскохозяйственное производство	3 500 000	3 338	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s133.html	(495) 023-84-71
14	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Сергеевка	51	1460	Сельскохозяйственное производство	1 460 000	1 000	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemeln_uchastki/uchastok_146_ga_snt_dnp_3799412740	992 129-09-29

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 034
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	4 821

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.

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. Справочник оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 год, под ред. Лейфера Л.А.
4. «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 МКАД);
4. Площадь участка (фактор масштаба).

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Согласно данным справочника «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%

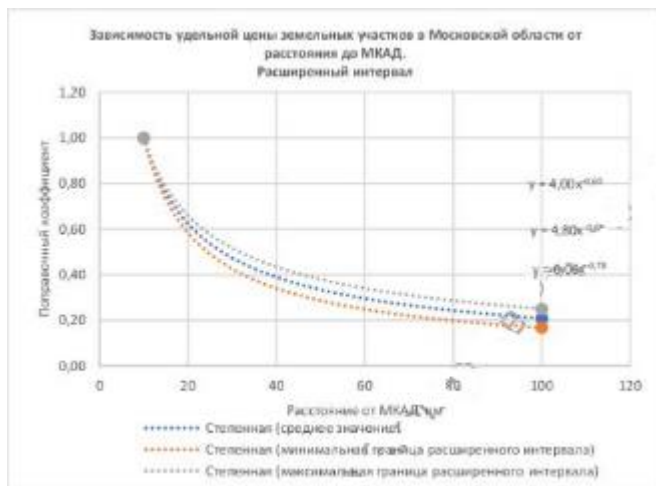
Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, 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.

Удаленность от МКАД

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

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



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 8.5-2 Диапазон корректировок на площадь

Площадь, га		Земельные участки, классифицируемые как залежь			
		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

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0000000:302, 50:09:0010114:93, 50:09:0000000:300 имеют неправильную форму, наличие охранных зон и покрыты многолетними насаждениями. Оценка производится исходя из допущения о невозможности использования их по целевому назначению.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 034
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	4 821

Источник: расчет Оценщика

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

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

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

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 используются ненаблюдаемые исходные данные.

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием 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 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-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими

потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм. Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹².
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹³.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

В соответствии с п. 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 заплатит 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.

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 объектом и исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны

размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).
- ✓ Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁴ 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.

14 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

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.

Для расчета земельных участков Оценщик взял за основу участок с кадастровым номером 50:09:0010114:525 площадью 1 643 сот. После определения удельной стоимости 1 сотки, будет произведен расчет каждого объекта по ценообразующим факторам.

Таблица 9.1-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации		https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s131.html?sphrase_id=5676	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s175.html	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_144800_kv_m_ploshchadyu_1448_sotok_moskovskaya_klin_klen_7_6900047840/	https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s133.html
Контакт		(495) 023-84-71	+7 (495) 023-84-72	(909) 662-48-68	
Место нахождения	Московская область, городской округ Солнечногорск	Солнечногорский, Ленинградское, Головово	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево, 61 км от МКАД	Московская область, Клинский район, рядом с д. Надеждино	Солнечногорский, Ленинградское, Заовражье
Удаленность от МКАД, км	56	55	61	70	68
Направление	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное
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	1 643,00	4699,95	3346,00	1448,00	1048,63
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена предложения за 1 сотку, руб.		3 192	2 989	2 072	3 338
Цена предложения за объект, руб.		15 000 000	10 000 000	3 000 000	3 500 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.1-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		3 192	2 989	2 072	3 338
Общая площадь	сот.	1 643,00	4 699,95	3 346,00	1 448,00	1 048,63
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		3 192	2 989	2 072	3 338
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.		3 192	2 989	2 072	3 338

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 192	2 989	2 072	3 338
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.		3 192	2 989	2 072	3 338
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 192	2 989	2 072	3 338
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.		3 192	2 989	2 072	3 338
Условия рынка						
Время продажи		Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 192	2 989	2 072	3 338
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-25,9%	-25,9%	-25,9%	-25,9%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 365	2 215	1 535	2 473
Местоположение объекта						
Место нахождения		Московская область, городской округ Солнечногорск	Солнечногорский, Ленинградское, Головково	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево, 61 км от МКАД	Московская область, Клинский район, рядом с д. Надеждино	Солнечногорский, Ленинградское, Заовражье
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 365	2 215	1 535	2 473
Направление/шоссе		Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 365	2 215	1 535	2 473
Удаленность от МКАД	км	56	55	61	70	68
Корректировка	%		-1,22%	5,99%	16,39%	14,11%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 336	2 347	1 787	2 822
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

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.		2 336	2 347	1 787	2 822
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.		2 336	2 347	1 787	2 822
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	1 643,00	4 699,95	3 346,00	1 448,00	1 048,63
Корректировка	%		10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 570	2 582	1 787	2 822
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 570	2 582	1 787	2 822
Экономические характеристики						
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 570	2 582	1 787	2 822
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.		2 570	2 582	1 787	2 822
Процедура согласования						
Общая валовая коррекция			11%	16%	16%	14%
Весовой коэффициент			89,9%	86,2%	85,9%	87,6%
1/(Sn+1)			0,257	0,247	0,246	0,251
Вклад аналога			661	637	439	707
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	2 444				

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:

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Таблица 9.1-3 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

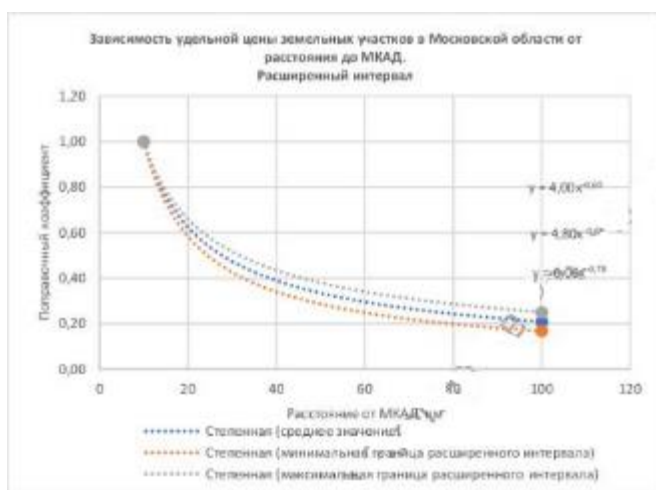
Таблица 74

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%

Учитывая назначения участков, форму, инженерно-геологические условия корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для участков классифицирующийся как залежь -25,9%.

Удаленность от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле $(4,8 * X^{-0,68})$, где X расстояние от МКАД.

Таблица 9.1-4 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расстояние до областного центра	56	55	61	70	68
Коэффициент корректировки	0,310794539	0,314626	0,293235772	0,267038924	0,27235489
Величина корректировки		-1,2%	6,0%	16,4%	14,1%

Источник: составлено Оценщиком

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 9.1-5 Диапазон корректировок на площадь

Площадь, га		Земельные участки, классифицируемые как залежь			
		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 9.1-6 Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Площадь, сот	1 643,00	4 699,95	3 346,00	1 448,00	1 048,63
Площадь, га	16,430	47,000	33,460	14,480	10,486
Диапазон площади, га	10-30	30-100	30-100	10-30	10-30
Корректировка		10,00%	10,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

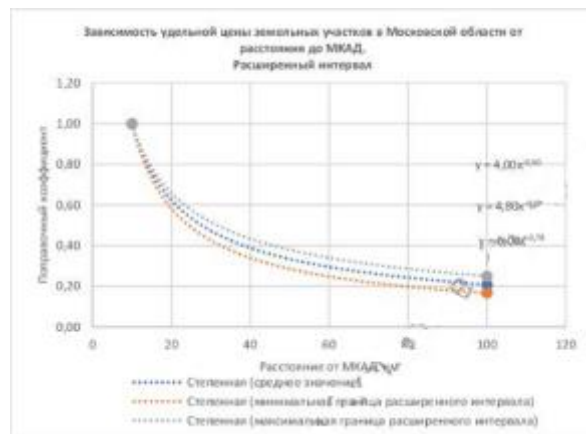
Таблица 9.1-7 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние до МКАД	Площадь, кв.м.	Площадь, га	Стоимость 1 сотки, руб.	Корректировка на удаленность от МКАД	Диапазон площади	Корректировка на площадь, %	Скорректированная цена 1 сотки, руб./сот.	Характеристика участка	Корректировка на ухудшающие характеристики	Скорректированная цена 1 сотки, руб./сот.	Итого 1 вариант	Рыночная стоимость, руб.
1	50:09:0000000:302	58	118 697	11,87	2 444	-2%	10-30	0%	2 386	Многолетние насаждения, неправильная форма	-90,0%	239	283 214	283 000
2	50:09:0010114:93	56	119 370	11,94	2 444	0%	10-30	0%	2 444	Многолетние насаждения, неправильная форма, охранные зоны	-90,0%	244	291 698	292 000
3	50:09:0000000:300	59	140 399	14,04	2 444	-3%	10-30	0%	2 358	Многолетние насаждения, неправильная форма, охранные зоны	-90,0%	236	331 124	331 000
4	50:09:0010114:525	56	164 300	16,43	2 444	0%	10-30	0%	2 444	-	0,0%	2 444	4 014 909	4 015 000
5	50:09:0000000:251	58	990 524	99,05	2 444	-2%	30-100	-9%	2 171	-	0%	2 171	21 507 076	21 507 000
	Итого													26 428 000

Комментарии к расчетной таблице:

Удаленность от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка на удаленность от МКАД рассчитывалась по формуле $(4,8 \cdot X1^{-0,68}) / (4,8 \cdot X2^{-0,68})$, где X1 расстояние от МКАД участка, X2 удаление от МКАД условного участка.

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 9.1-8 Диапазон корректировок на площадь

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

Корректировка на площадь принята для участка с кадастровым номером 50:09:0000000:251 в размере -9% исходя из площади базового участка в диапазоне 10-30 га.

Корректировка на ухудшающие характеристики.

Согласно заданию на оценку, земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0000000:302, 50:09:0010114:93, 50:09:0000000:300 оцениваются с учетом ухудшающих характеристик, так как на участках имеются многолетние насаждения, неправильная форма. Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0010114:525 и 50:09:0000000:251 не имеют вытянутую форму, не имеют на всей территории многолетних насаждений. На данных участках имеются ряд охраняемых зон, которые не мешают использованию участка, в связи с этим корректировка для данных участков не применяется.

Корректировка на ухудшающие характеристики принята согласно бюллетеню имущественных отношений РФ №2 (221) 2020. Согласно аналитическим данным размер поправок на ухудшающие характеристики, которые влияют на возможность использования участка имеют следующие значения:

Размер поправок (скидок) на наличие на земельном участке ограничений (обременений), зарегистрированных (в виде сервитутов) или не зарегистрированных в установленном законом порядке, которые существенно влияют на возможность использования участка и, как следствие, на его стоимость *

№ п/п	Вид ограничения (обременения)	Размер скидки (применять со знаком минус), %				
		Среднее значение	Интервал			
			двухзначный	трехзначный	расширенный	
1	ограничения или запрет в строительстве, в том числе на возможность возведения подземных этажей	23,1	14,3	31,9	15,0	60,0
2	ограничения на высоту и этажность зданий, вызванные зоной расположения участка (независимо от градостроительной зоны), например исторический центр города – зона Ж-3, но ограниченная зданиями не более 4-х этажей	15,7	7,6	23,8	5,0	50,0
3	наличие охраняемых зон и полос отвода при проходе по участку подземных сетей (площадь участка, попадающую в охранную зону, или полосу отвода использовать нельзя)	36,8	16,4	57,2	2,0	90,0
4	наличие подземной или наземной защиты подземных сетей	36,1	14,2	58,0	2,0	90,0
5	наличие охраняемых зон и полос отвода при проходе по участку наземных или воздушных сетей (например ЛЭП или газотрансы и т. п.)	32,8	12,9	52,7	2,0	90,0
6	несоответствие ВРИ фактически возможному использованию участка, например ВРИ – ИЖС, а с учетом ограничений (обременений) возможно только ЛПХ	22,5	10,0	35,0	5,0	60,0
7	отсутствие свободного доступа на участок, проезд через соседний участок (не по земле общего пользования)	22,9	15,1	30,8	3,0	50,0
8	охраняемая зона памятников (история, культура, архитектура)	22,5	11,9	33,1	5,0	50,0
9	экологическая обстановка в месте расположения участка, например в зоне ТЭЦ, полигона ТБО, вредных производств и пр., с фактическим засорением почвы отходами производственной деятельности	32,6	18,6	46,7	5,0	90,0
10	наличие буржуйки или бомбоубежища	18,7	11,4	25,9	2,0	40,0
11	рельеф участка: сложный рельеф, заболоченность, овраги, в т. ч. эрозия почв, и др.	28,2	16,0	40,4	5,0	90,0

Корректировка принята в размере максимального значения диапазона в п.11 на рельеф участка, заболоченность, овраги, в т.ч. эрозия почв и т.д. 90%.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Согласно п. 3 ФСО V, 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. 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.

После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ввиду того, что расчет справедливой стоимости произведен с применением одного подхода к оценке (сравнительного, метод сравнения продаж), согласование не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск	Не применялся	26 428 000	Не применялся

10.2. 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 выполнены 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.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

10.3. 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 и с учетом ухудшающих характеристик, по состоянию на дату оценки составляет:

26 428 000 (Двадцать шесть миллионов четыреста двадцать восемь тысяч) рублей¹⁵

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадью 118 697 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:302, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	283 000
2	Земельный участок, площадью 119 370 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0010114:93, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	292 000
3	Земельный участок, площадью 140 399 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:300, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	331 000
4	Земельный участок, площадью 164 300 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0010114:525, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский	4 015 000
5	Земельный участок, площадью 990 524 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:251, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	21 507 000
Итого		26 428 000

Оценщик

_____ А.И. Делов

¹⁵ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.¹⁶ 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:

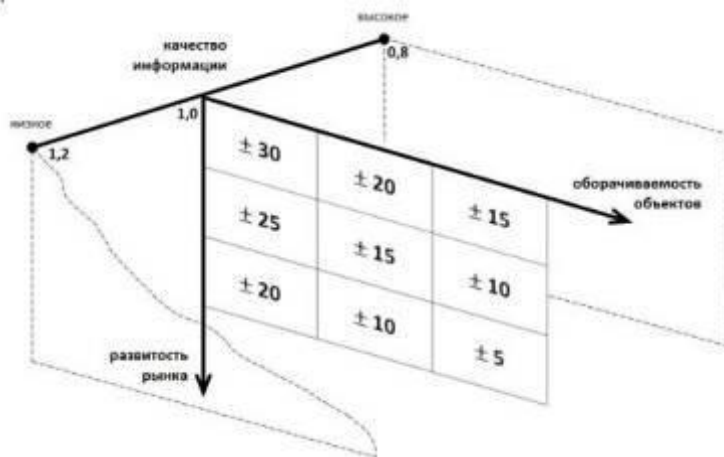
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



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

¹⁶ https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 30%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

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

Таблица 10-3 Возможные границы интервала

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, сот.	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
1	Земельный участок, площадью 172 644 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:194711, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск.	1 726	5 013 760	7 834 000	10 654 240
2	Земельный участок, площадью 262 873 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:194712, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск.	2 629	5 417 600	8 465 000	11 512 400
3	Земельный участок, площадью 342 400 кв. м., кадастровый номер: 50:09:0000000:194710, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск.	3 424	7 991 680	12 487 000	16 982 320
	Итого	7 779	18 423 040	28 786 000	39 148 960

Источник: расчет Оценщика

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

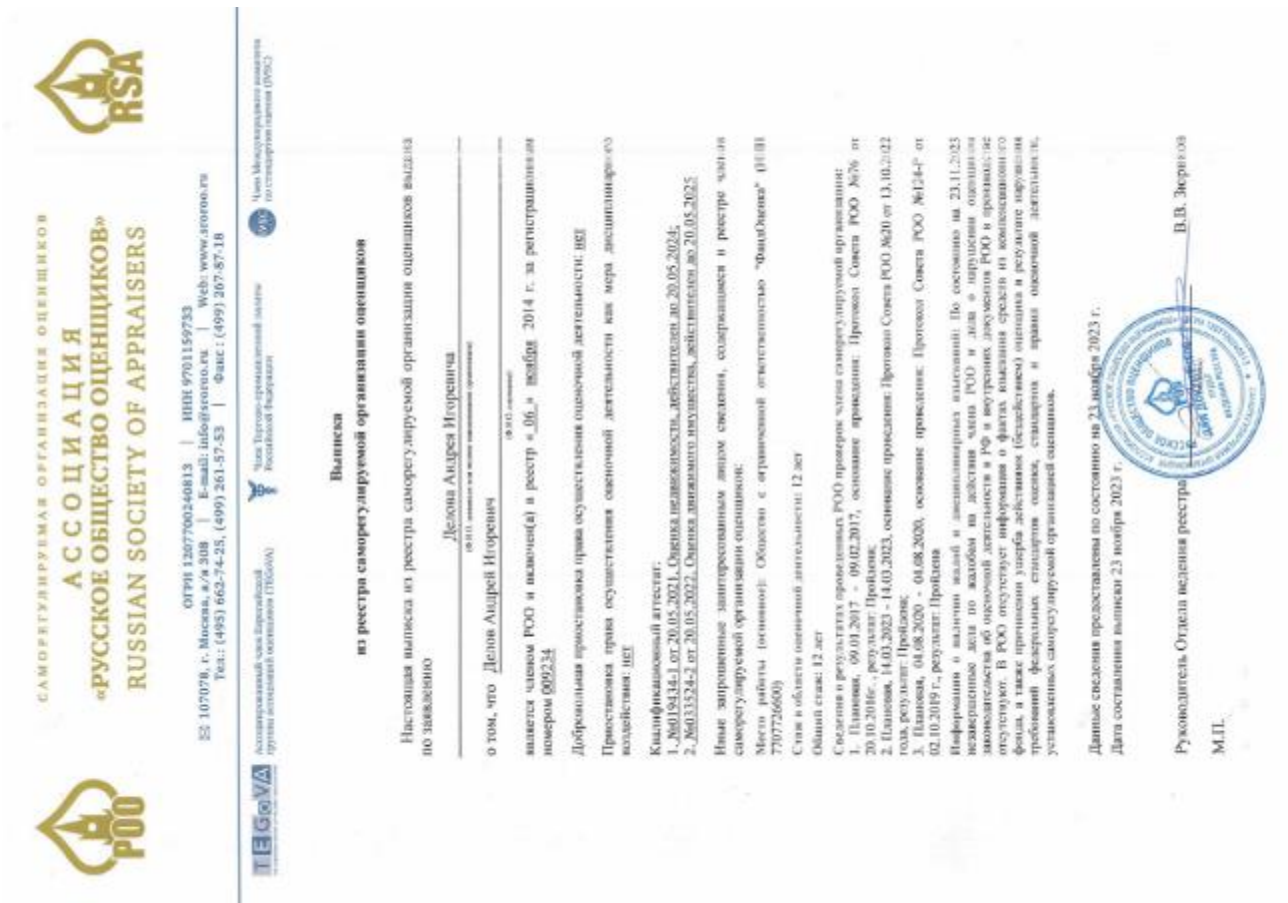
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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 России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
12. 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.

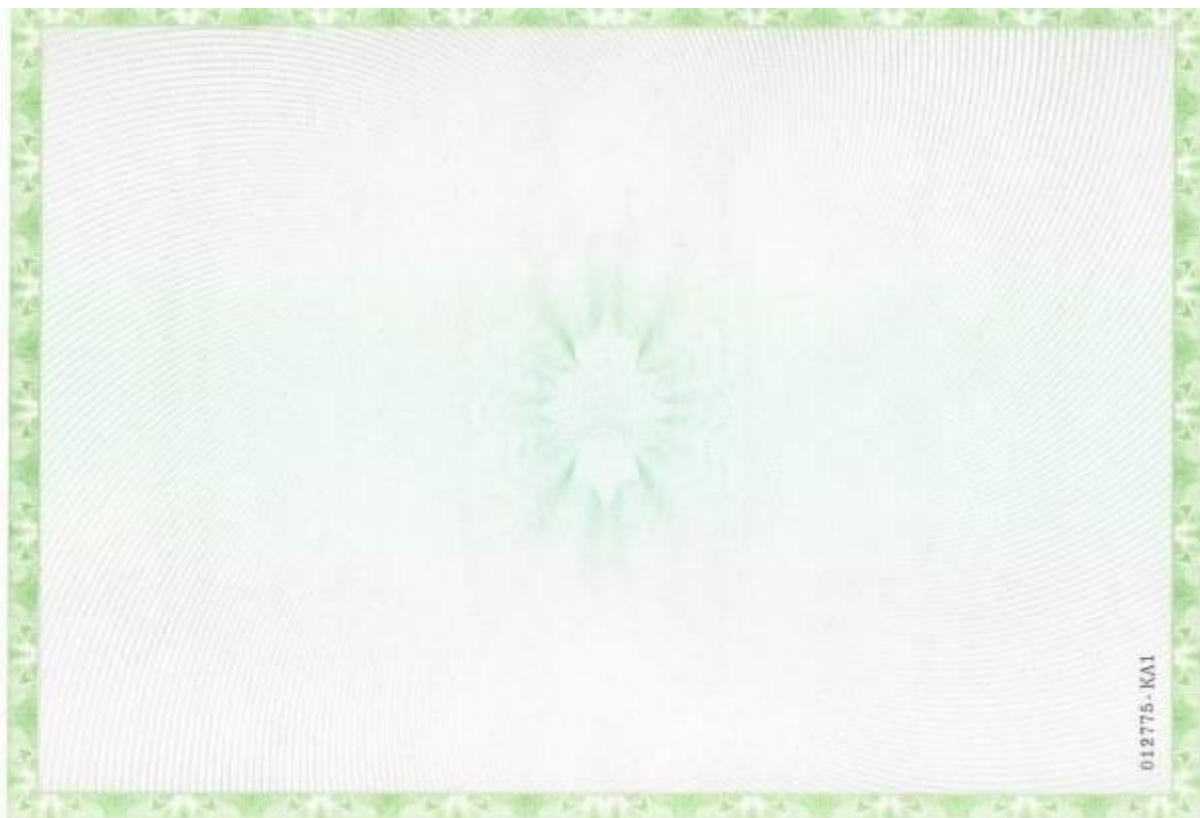
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки», Нижний Новгород, 2022 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
5. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск



Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объект аналог №1

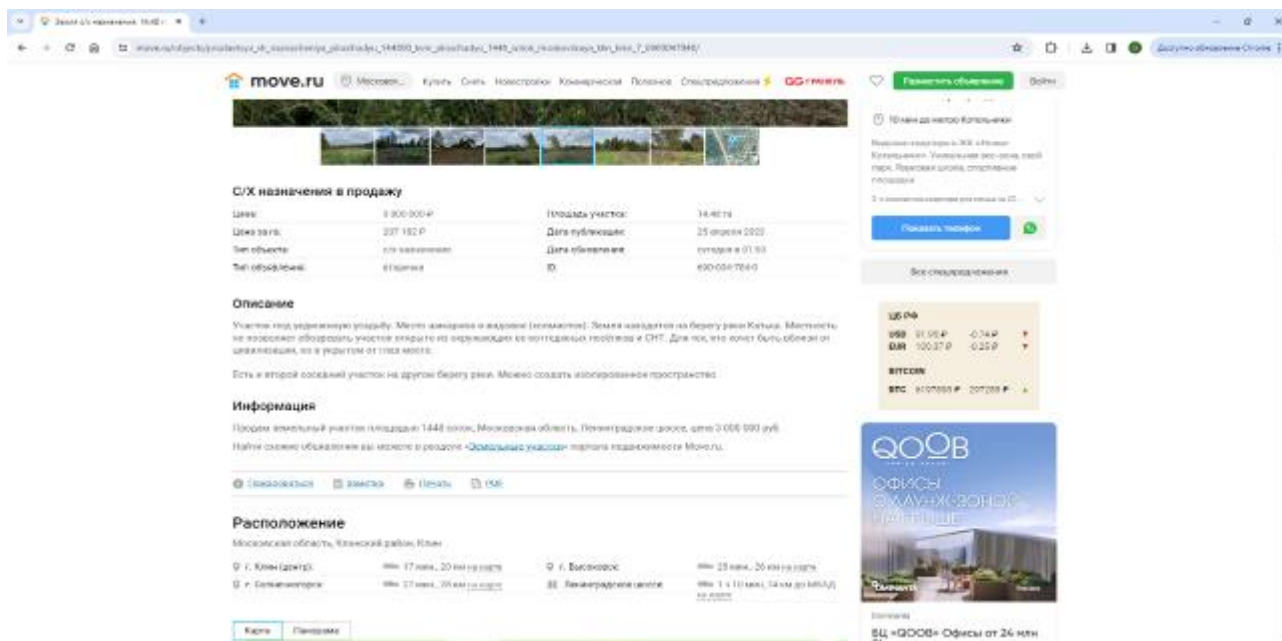
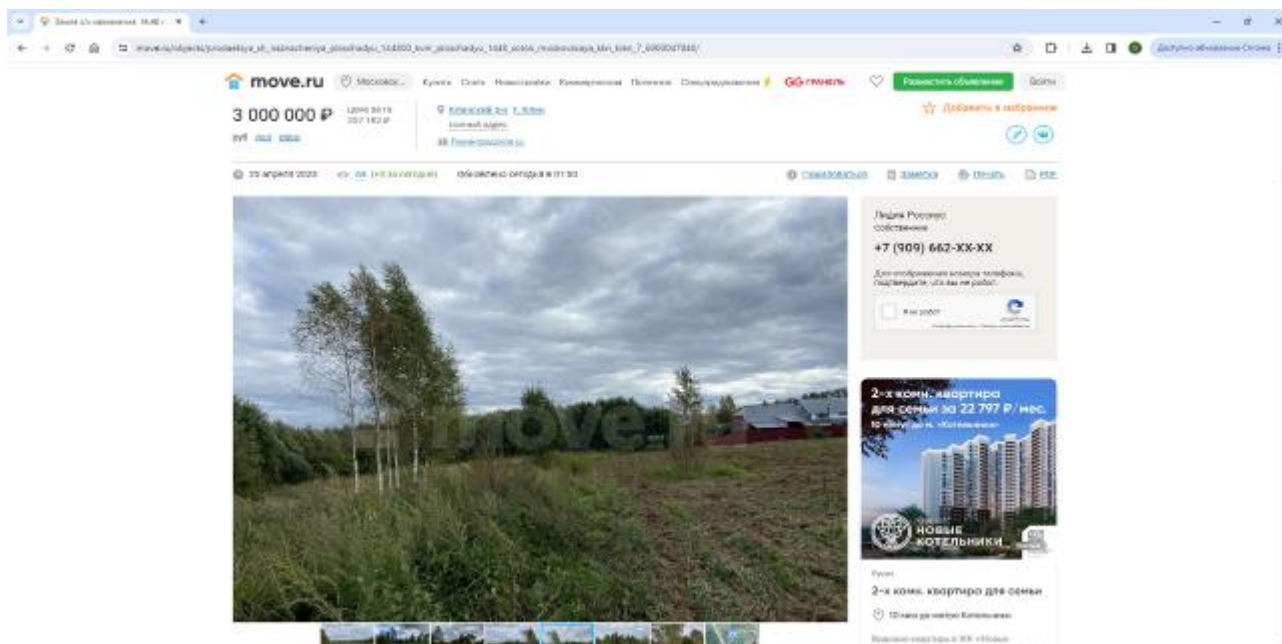
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		ПРАВОВОЙ СТАТУС	
Область	Московская	Вид права	собственность
Район	Солнечногорский	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Шоссе	Панкратовское	ВРИ	для сельскохозяйственного производства
Наименование участка	Госзаказ	Кадастровый номер	50:09:0030207:22
Расстояние от МКАД, км	55	КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
Площадь, кв		Цена за участок	15 800 000 руб.
46 999			

Объект аналог №2

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		ПРАВОВОЙ СТАТУС	
Область	Московская	Вид права	собственность
Район	Солнечногорский	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Шоссе	Панкратовское	ВРИ	для сельскохозяйственного производства
Расстояние от МКАД, км	65	Кадастровый номер	50:09:0030207:25
Площадь, кв		Цена за участок	15 800 000 руб.
33 267			

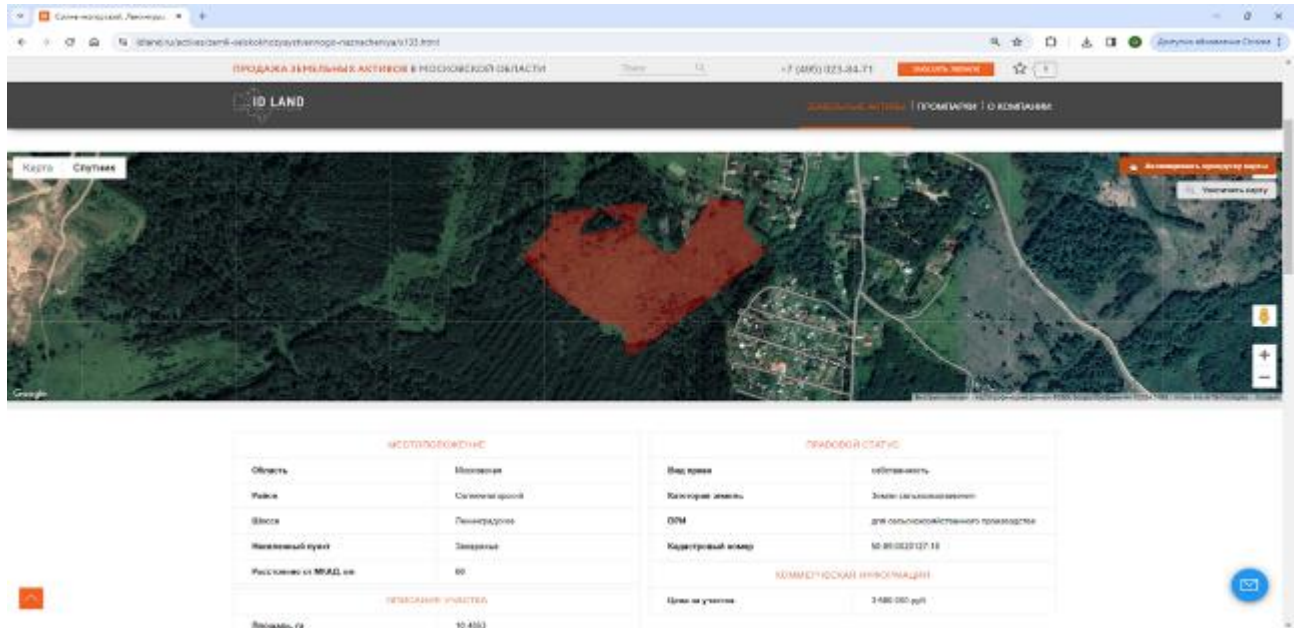
Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Объект аналог №3



Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Объект аналог №4



ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ID LAND

КАРТА Спутник

ИСТОРИКО-КАДАСТРОВЫЕ		ПРАВОВОЙ СТАТУС	
Область	Московская	Вид права	собственность
Район	Солнечногорский	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Школа	Пятигорское	ОПН	для сельскохозяйственного производства
Наименование участка	Земельный	Кадастровый номер	50.01.022127.11
Расстояние от МКАД, км	80	КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
ПЕЧАТНЫЙ УЧАСТОК		Цена за участок	3 480 000 руб.
Владельцы, га	10 4363		

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ


Копия отчетно-технической документации "Полюс-агро" по Московской области

владельца недвижимости № 1/1/1/1/1

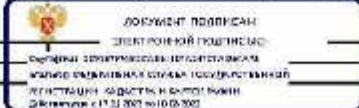
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

№ заявления: 17.07.2023, поступившего на рассмотрение: 17.07.2023, дата выписки: выписка из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов записки: 11
17.07.2023г. № КУВН-001/2023-143674269			
Кадастровый номер:	50:09:0090002:011		
Кадр. кадастрового номера:	50:09:0090000		
Дата проведения кадастрового номера:	10.11.2010		
Риско-инвестиционный оценочный номер:	кадастр/оценочный		
Бюджетно-оценочный:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗНУ "Солнечногорск"		
Границы:	090324		
Кадастровый номер кадастрового участка:	50:09:0090002		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	50:09:0090002:010		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	кадастр/оценочный		
Вид разрешенного использования:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного назначения		
Сведения о кадастровом номере:	Образованием части земельного участка с кадастровым номером 50:09:0090002:011, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск;		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок находится расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта государственного управления, общинного образования:	кадастр/оценочный		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, морской зоны:	кадастр/оценочный		
подпись индивидуального участника			инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов записки: 11
17.07.2023г. № КУВН-001/2023-143674859			
Кадастровый номер:	50:09:0090002:011		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, объектов угодий, памятников:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект землеустройства территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения досудебного, досудебного, досудебного и досудебного в соответствии с земельным законодательством государственными органами (государственными органами власти или органами местного самоуправления, наделенными государственной или муниципальной ответственностью) земельного участка для строительства жилого дома социального использования или иного жилого помещения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимости (судимости: или ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия с 11.05.2015; резолюция государственного агентства Российской Федерации; срок действия с 09.05.2011) № 11862-ИМ/ДЗ подлин: Министерство экономического развития РФ вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса		
подпись индивидуального участника			инициалы, фамилия

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов записей: 51
17.07.2023, № КУВН-001/2023-1-63674850			
Кадастровый номер:		50:09:0000002:23	
Получатель записи:		Российской Федерации, срок действия: с 25.11.2015, реквизиты документа-основания: договорность от 25.02.2015 № 2-1098 кадастр: Едиственное государственное общество "Московская областная ипотечная компания" - ижд. ограничение (обременение) ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 02.09.2016; реквизиты документа-основания: договорность от 05.11.2015 № 543 кадастр: ООУ "Газпром транспорт Москва" - ижд. ограничение (обременение) ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 03.05.2016; реквизиты документа-основания: договорность от 05.11.2015 № 545 кадастр: ООУ "Газпром транспорт Москва" - ижд. ограничение (обременение) ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 03.01.2017; реквизиты документа-основания: договорность от 05.11.2015 № 14973 кадастр: ПАО "Московская областная ипотечная компания" - ижд. ограничение (обременение) ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 18.11.2019; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны земель и сооружений связи Российской Федерации" от 06.06.2025 № 076 кадастр: Правительство РФ - ижд. ограничение (обременение) ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 11.04.2021; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-3018/2019 кадастр: Арбитражный суд Московской области	
Получатель записи:		Писаев Андрей Владимирович	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С УПОМОЩЬЮ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСАТЕЛЬНОЙ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ КРИПТОГРАФИЧЕСКОГО ПОДПИСАНИЯ С СЕРТИФИКАТОМ КЭП			
Лист № 1 раздела 2		Листов 2	
Лист № 1 раздела 2		Листов 2	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов записей: 51
17.07.2023, № КУВН-001/2023-1-63674850			
Кадастровый номер:		50:09:0000002:23	
1	Права собственности (правообладатели).	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости		
4.1	вид:		Публичный сервитут
	дата государственной регистрации:		26.04.2023 11:51:17
	номер государственной регистрации:		50:09:0000002:23:00419/2023-2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не установлено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление Администрации городского округа Солнечногорск Московской области, № 62/6, датан 18.04.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С УПОМОЩЬЮ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСАТЕЛЬНОЙ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ КРИПТОГРАФИЧЕСКОГО ПОДПИСАНИЯ С СЕРТИФИКАТОМ КЭП			
Лист № 1 раздела 2		Листов 2	
Лист № 1 раздела 2		Листов 2	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов записки: 11
17.07.2023г. № КУВН-001/2023-18374889			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:231	
4.2	<p>внесены в Единый государственный реестр недвижимости запись об ипотеке:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлена ограничение права собственности объекта недвижимости:</p> <p>ипотека, в пользу которого установлена ограничение права и ограничение объекта недвижимости:</p> <p>сведения и возможности предоставления сведений о персональных данных физического лица в отношении государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки, право, ограничение права без предоставления в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом по договору управленческой ипотеки: если такой договор заключен акт управления ипотекой:</p> <p>сведения и возможности предоставления сведений о государственной аккредитованной ипотечной или ипотечной организации:</p> <p>внесены в Единый государственный реестр недвижимости запись об ипотеке:</p>	<p>Договором управления</p> <p>07.06.2013 00:00:00</p> <p>50:08:0080000/2013-982</p> <p>Срок действия с 07.06.2013 по 07.06.2013 на время действия Права собственности управления</p> <p>Обязательство с ограниченной ответственностью "ТрансИпотека Золот Мандалама", ИНН: 7705784926</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Изменения и дополнения в Протокол государственного управления Регистрации сведений о персональных данных в Региональной подкомиссии "Региональная подкомиссия", запись №.10.2013</p> <p>Протокол государственного управления Регистрации записки о предоставлении персональных данных "Региональная подкомиссия" под управлением Обязательства с ограниченной ответственностью "Управление Золот Мандалама ПРОМСВЯЗЬ", запись 15.11.2012</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
5	Возможна ипотека в залоге строительства:	не зарегистрировано	
6	Возможна в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления сведений о персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы технической регламентации и обеспечения качества продукции, систем качества и условий работы Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии</p>	
дата и время подписания документа	подпись, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов записки: 11
17.07.2023г. № КУВН-001/2023-18374889			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:231	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации безличного участка правообладателем его залогового кредитора:	данные отсутствуют	
11	Правопретензия и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, на земельный участок сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы технической регламентации и обеспечения качества продукции, систем качества и условий работы Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии</p>	
дата и время подписания документа	подпись, фамилия	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
17.07.2023г. № В.У.ВН/01/023-163674869			
Кадастровый номер:		50:09:000000:251	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:20000		Масштаб обобщения:	
полное наименование должности		<p>Документ подписан электронной подписью Суровой Анастасии Александровны главы Управления службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области Должность: 17.07.2023 № В.У.ВН/01</p>	подпись, фамилия

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11	
17.07.2023г. № В.У.ВН/01/023-163674869							
Кадастровый номер:		50:09:000000:251					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Поверхность		Дирекционный угол	Горизонтальное отклонение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресе правообладателей смежных участков
	пункт 1	пункт 2					
1	1.1.1	1.1.2	79°34.3'	12.87	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	78°59.8'	32.64	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	71°10.6'	42.66	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	76°17.9'	51.99	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	74°29.7'	55.2	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	70°17.9'	16.95	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	70°21.1'	31.05	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	65°36.7'	18.58	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	69°53.7'	46.52	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	69°23.0'	25.7	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.12	57°24.8'	36.84	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.13	51°16.6'	12.89	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
13	1.1.13	1.1.14	48°54.7'	42.40	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	49°20.5'	45.3	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
15	1.1.15	1.1.16	47°15.1'	41.99	запные огуствуют	50:09:000000:190934	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	146°20.2'	102.02	запные огуствуют	запные огуствуют	запные огуствуют
17	1.1.17	1.1.18	187°16.9'	22.25	запные огуствуют	запные огуствуют	запные огуствуют
18	1.1.18	1.1.19	272°30.5'	44.54	запные огуствуют	запные огуствуют	запные огуствуют
19	1.1.19	1.1.20			запные огуствуют	50:09:0910529:190	адрес отсутствует
20	1.1.19	1.1.20	130°6.5'	94.64	запные огуствуют	запные огуствуют	запные огуствуют
21	1.1.20	1.1.21	89°25.1'	15.79	запные огуствуют	запные огуствуют	запные огуствуют
22	1.1.21	1.1.22	177°58.8'	4.82	запные огуствуют	50:09:0010126:15	адрес отсутствует
полное наименование должности		<p>Документ подписан электронной подписью Суровой Анастасии Александровны главы Управления службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области Должность: 17.07.2023 № В.У.ВН/01</p>		подпись, фамилия			

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего площадей участка 3.1: 7			Всего газонов: 0		Всего площадей застройки: 51
17.07.2023г. № КУВМ-001/023-183674669							
Кадастровый номер:				50:09:0000000:351			
1	2	3	4	5	6	7	8
75	1.1.67	1.1.68	211*34.5'	17.67	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
77	1.1.68	1.1.69	201*26.5'	25.9	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
78	1.1.69	1.1.70	313*29.5'	43.51	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
79	1.1.70	1.1.71	336*30.0'	33.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
80	1.1.71	1.1.72	355*26.1'	37.34	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
81	1.1.72	1.1.73	325*26.4'	33.69	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
82	1.1.73	1.1.74	269*23.0'	23.55	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
83	1.1.74	1.1.75	4*6.0'	47.91	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
84	1.1.75	1.1.76	350*33.4'	29.64	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
85	1.1.76	1.1.77	312*24.3'	50.84	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
86	1.1.77	1.1.78	315*21.4'	33.17	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
87	1.1.78	1.1.79	321*24.4'	34.08	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
88	1.1.79	1.1.80	313*27.2'	39.28	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
89	1.1.80	1.1.81	279*23.3'	45.65	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
90	1.1.81	1.1.82	177*2.3'	14.51	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
91	1.1.82	1.1.83	151*23.3'	47.52	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
92	1.1.83	1.1.84	111*40.2'	42.25	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
93	1.1.84	1.1.85	201*29.8'	25.71	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
94	1.1.85	1.1.86	127*19.3'	41.28	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
95	1.1.86	1.1.87	158*19.7'	29.02	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
96	1.1.87	1.1.88	130*23.1'	40.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
97	1.1.88	1.1.89	150*24.3'	39.36	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
98	1.1.89	1.1.90	125*29.9'	25.64	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
99	1.1.90	1.1.91	159*8.6'	33.81	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
100	1.1.91	1.1.92	163*13.7'	31.39	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
101	1.1.92	1.1.93	170*13.5'	41.08	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
102	1.1.93	1.1.94	155*23.3'	39.70	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
103	1.1.94	1.1.95	276*2.0'	121.16	данные отсутствуют	50:09:0000000:300, 50:09:0000000:152123(1)	данные отсутствуют
104	1.1.95	1.1.96	37*0.4'	32.45	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Официальный сайт: www.mosreg.ru
 Единый федеральный сайт государственной
 регистрации недвижимости: rosreos.nalog.ru
 Дата документа: 17.07.2023 10:05:00

лично подписавшими документами _____

 подписи, фамилия

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1		Всего площадей участка 3.1: 7			Всего газонов: 0		Всего площадей застройки: 51
17.07.2023г. № КУВМ-001/023-183574859							
Кадастровый номер:				50:09:0000000:351			
1	2	3	4	5	6	7	8
105	1.1.96	1.1.97	319*33.1'	14.03	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
106	1.1.97	1.1.98	299*29.9'	49.56	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
107	1.1.98	1.1.99	296*13.9'	27.63	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
108	1.1.99	1.1.100	266*16.5'	21.79	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
109	1.1.100	1.1.101	277*42.7'	36.37	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
110	1.1.101	1.1.102	293*47.5'	25.88	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
111	1.1.102	1.1.103	303*55.8'	29.33	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
112	1.1.103	1.1.104	31*44.0'	30.4	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
113	1.1.104	1.1.105	39*55.8'	22.4	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
114	1.1.105	1.1.106	328*13.3'	23.51	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
115	1.1.106	1.1.107	301*8.6'	31.50	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
116	1.1.107	1.1.108	255*38.9'	37.48	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
117	1.1.108	1.1.109	276*24.4'	42.83	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
118	1.1.109	1.1.110	275*18.3'	38.15	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
119	1.1.110	1.1.111	327*23.0'	23.92	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
120	1.1.111	1.1.112	226*18.9'	46.17	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
121	1.1.112	1.1.113	218*22.1'	19.01	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
122	1.1.113	1.1.114	118*31.6'	43.28	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
123	1.1.114	1.1.115	150*27.9'	35.3	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
124	1.1.115	1.1.116	167*34.6'	31.25	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
125	1.1.116	1.1.117	214*8.0'	33.31	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
126	1.1.117	1.1.118	205*1.2'	65.7	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
127	1.1.118	1.1.119	264*14.2'	69.33	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
128	1.1.119	1.1.120	310*8.8'	47.8	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
129	1.1.120	1.1.121	209*54.5'	31.69	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
130	1.1.121	1.1.122	302*8.1'	24.58	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
131	1.1.122	1.1.123	312*19.9'	28.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
132	1.1.123	1.1.124	310*5.4'	53.9	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют
133	1.1.124	1.1.125	263*9.1'	32.25	данные отсутствуют	50:09:0000000:300	данные отсутствуют


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Официальный сайт: www.mosreg.ru
 Единый федеральный сайт государственной
 регистрации недвижимости: rosreos.nalog.ru
 Дата документа: 17.07.2023 10:05:00

лично подписавшими документами _____

 подписи, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1		Всего площадей участка 3.1: 7		Всего размеров: 8		Всего площадей записей: 11	
17.07.2023г. № КУВН/001/023-183674669							
Кадастровый номер:				50:09:0000000:302			
1	2	3	4	5	7	8	
134	11.125	11.126	303*29.0'	31.57	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
135	11.126	11.127	309*7.5'	79.98	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
136	11.127	11.128	325*9.0'	66.6	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
137	11.128	11.129	333*5.5'	32.18	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
138	11.129	11.130	285*2.0'	33.61	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
139	11.130	11.131	262*33.8'	18.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
140	11.131	11.132	152*9.8'	15.14	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
141	11.132	11.133	231*36.7'	133.71	данные отсутствуют	50:09:0010334:31	данные отсутствуют
142	11.133	11.134	150*11.5'	102.48	данные отсутствуют	50:09:0010334:31	данные отсутствуют
143	11.134	11.135	252*20.0'	146.13	данные отсутствуют	50:09:0010334:44	данные отсутствуют
144	11.134	11.134			данные отсутствуют	50:09:0010334:44	данные отсутствуют
145	11.135	11.136	324*12.2'	54.08	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
146	11.136	11.137	316*17.3'	11.91	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
147	11.137	11.138	306*29.3'	15.69	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
148	11.138	11.139	354*5.1'	13.04	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
149	11.139	11.140	321*1.3'	35.68	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
150	11.140	11.141	294*46.7'	14.63	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
151	11.141	11.142	227*12.7'	21.81	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
152	11.142	11.143	247*9.3'	13.41	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
153	11.143	11.144	291*5.7'	15.31	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
154	11.144	11.145	295*3.1'	23.58	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
155	11.145	11.146	268*11.3'	13.55	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
156	11.146	11.147	246*11.2'	21.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
157	11.147	11.148	313*6.1'	13.82	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
158	11.148	11.149	390*9.3'	23.62	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
159	11.149	11.150	311*7.6'	27.1	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
160	11.150	11.151	328*20.5'	25.7	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
161	11.151	11.152	317*7.3'	25.49	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
162	11.152	11.153	302*50.7'	15.03	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют

	 <p>Документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Колотавский Исполнительный директор государственной кадастровой палаты по Московской области Должность: 17.07.2023 № 183674669</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 7 раздела 3.1		Всего площадей участка 3.1: 7		Всего размеров: 8		Всего площадей записей: 11	
17.07.2023г. № КУВН/001/023-183674859							
Кадастровый номер:				50:09:0000000:302			
1	2	3	4	5	7	8	
163	11.153	11.154	283*30.0'	19.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
164	11.154	11.155	250*21.0'	14.67	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
165	11.155	11.156	320*23.1'	11.81	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
166	11.156	11.157	348*54.1'	17.61	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
167	11.157	11.158	285*5.7'	14.71	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
168	11.158	11.159	222*7.7'	21.63	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
169	11.159	11.160	252*21.3'	21.57	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
170	11.160	11.161	304*36.1'	10.11	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
171	11.161	11.162	312*7.9'	34.9	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
172	11.162	11.163	318*44.3'	15.03	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
173	11.163	11.164	350*31.0'	20.21	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
174	11.164	11.165	29*93.2'	18.08	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
175	11.165	11.166	56*1.7'	37.85	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
176	11.166	11.167	47*50.8'	19.99	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
177	11.167	11.168	342*53.3'	21.21	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
178	11.168	11.169	333*37.1'	10.38	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
179	11.169	11.170	340*16.9'	16.24	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
180	11.170	11.171	312*7.5'	10.15	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
181	11.171	11.172	331*28.4'	10.15	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
182	11.172	11.173	311*21.2'	25.49	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
183	11.173	11.174	318*54.3'	8.6	данные отсутствуют	50:09:0000000:302	данные отсутствуют
184	11.174	11.175	91*5.2'	9.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:180914	данные отсутствуют
185	11.175	11.176	81*17.8'	57.44	данные отсутствуют	50:09:0000000:180914	данные отсутствуют
186	11.176	11.1	86*0.5'	25.42	данные отсутствуют	50:09:0000000:180914	данные отсутствуют

	 <p>Документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Колотавский Исполнительный директор государственной кадастровой палаты по Московской области Должность: 17.07.2023 № 183674859</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 11
17.07.2023г. № КУВН-00/1/023-183674869					
Кадастровый номер:		50:09:0090900:251			
Сведения о характерных точках границ земельного участка Система координат: МСК-90, зона 1					
Номер точки	Координаты, м		Описание: разрывов на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	525977.57	2152671.27	-	7.5	
2	525979.0	2152684.03	-	7.5	
3	525987.3	2152738.72	-	7.5	
4	525999.37	2152863.08	-	7.5	
5	526012.09	2152913.59	-	7.5	
6	526018.88	2152959.72	-	7.5	
7	526041.64	2152983.66	-	7.5	
8	526043.08	2152711.0	-	7.5	
9	526064.94	2152766.41	-	7.5	
10	526062.94	2152606.92	-	7.5	
11	526094.65	2152829.52	-	7.5	
12	526134.49	2152820.56	-	7.5	
13	526138.74	2152875.35	-	7.5	
14	526155.93	2152911.14	-	7.5	
15	526167.22	2152943.91	-	7.5	
16	526450.45	2153131.13	-	7.5	
17	526491.94	215317.08	-	7.5	
18	526573.47	2153134.86	-	7.5	
19	526575.42	2153170.36	-	7.5	
20	526260.78	2153270.18	-	7.5	
21	526260.04	2153335.07	-	7.5	
22	526276.12	2153268.14	-	7.5	

полное наименование должности _____

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Служба технической регламентации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
ИНТЕРНЕТ-АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
Действителен с 17.07.2023 по 18.08.2023

подпись, фамилия _____

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 51
17.07.2023г. № КУВН-00/1/023-183674869					
Кадастровый номер:		50:09:0090900:251			
1	2		3	4	5
	X	Y			
23	526169.8	2153294.31	-	7.5	
24	526165.11	2153163.33	-	7.5	
25	526102.55	2153160.43	-	7.5	
26	526099.53	2153192.53	-	7.5	
27	526096.37	2153366.68	-	7.5	
28	526087.42	2153473.81	-	7.5	
29	526069.42	2153511.66	-	7.5	
30	526045.5	2153392.84	-	7.5	
31	526004.25	2153692.32	-	7.5	
32	525999.17	2153839.48	-	7.5	
33	526065.51	2153911.31	-	7.5	
34	526176.8	2153958.5	-	7.5	
35	526248.77	2154023.6	-	7.5	
36	526295.7	2154099.04	-	7.5	
37	526332.85	2154167.93	-	7.5	
38	526452.92	2154307.3	-	7.5	
39	526461.91	2154398.19	-	7.5	
40	526475.24	2154317.42	-	7.5	
41	526492.79	2154316.3	-	7.5	
42	526483.53	2154440.77	-	7.5	
43	526473.95	2154364.64	-	7.5	
44	526474.91	2154359.62	-	7.5	
45	526383.61	2154072.05	-	7.5	
46	526297.83	2154367.06	-	7.5	
47	526236.39	2154460.3	-	7.5	
48	526121.92	2154293.41	-	7.5	
49	526036.89	2154346.02	-	7.5	
50	525954.44	2154396.17	-	7.5	
51	525949.06	2154368.14	-	7.5	

полное наименование должности _____

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Служба технической регламентации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
ИНТЕРНЕТ-АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
Действителен с 17.07.2023 по 18.08.2023

подпись, фамилия _____

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 3.2		Всего пикетов раздела 3.2: 7		Всего пикетов: 8	Всего пикетов записей: 11
17.07.2023г. № КУВН-00/1/023-183674869					
Кадровый номер:		5000000000000251			
1	2	3	4	5	
110	525781.65	2153481.61	-	7.5	
111	525781.76	2153481.65	-	7.5	
112	525749.85	2153412.28	-	7.5	
113	525795.15	2153383.80	-	7.5	
114	525684.47	2153421.91	-	7.5	
115	525833.76	2153439.31	-	7.5	
116	525823.28	2153448.21	-	7.5	
117	525191.71	2153427.92	-	7.5	
118	525337.99	2153492.58	-	7.5	
119	525520	2153311.5	-	7.5	
120	525339.84	2153274.96	-	7.5	
121	525448.23	2153244.67	-	7.5	
122	525181.93	2153224.16	-	7.5	
123	525698.98	2153171.21	-	7.5	
124	525846.48	2153133.5	-	7.5	
125	525654.3	2153101.19	-	7.5	
126	525672.06	2153073.19	-	7.5	
127	525717.40	2153029.83	-	7.5	
128	525771.93	2152962.3	-	7.5	
129	525801.86	2152932.27	-	7.5	
130	525817.26	2152929.43	-	7.5	
131	525801.4	2152914.31	-	7.5	
132	525781.37	2152922.81	-	7.5	
133	525791.15	2152835.38	-	7.5	
134	525823.98	2152883.96	-	7.5	
135	525313.45	2152753.31	-	7.5	
136	525176.68	2152734.19	-	7.5	
137	525181.32	2152723.63	-	7.5	
138	525584.65	2152713.32	-	7.5	

документ подписан электронной подписью
 Олеси Александровны Козловой
 Глава муниципального округа Солнечногорск
 Регистрационный номер в Едином государственном реестре недвижимости 50/00/0000000/251

полное наименование должности: _____ должность, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 6 раздела 3.2		Всего пикетов раздела 3.2: 7		Всего пикетов: 8	Всего пикетов записей: 51
17.07.2023г. № КУВН-00/1/023-183874889					
Кадровый номер:		5000000000000251			
1	2	3	4	5	
139	525606.44	2152792.76	-	7.5	
140	525626.64	2152691.9	-	7.5	
141	525692.77	2152670.62	-	7.5	
142	525623.39	2152696.49	-	7.5	
143	525616.49	2152611.42	-	7.5	
144	525622.34	2152616.19	-	7.5	
145	525631.27	2152617.63	-	7.5	
146	525629.07	2152590.23	-	7.5	
147	525624.08	2152587.74	-	7.5	
148	525639.64	2152572.76	-	7.5	
149	525648.33	2152552.13	-	7.5	
150	525669.82	2152535.14	-	7.5	
151	525691.5	2152531.63	-	7.5	
152	525717.71	2152510.59	-	7.5	
153	525725.87	2152497.93	-	7.5	
154	525730.38	2152479.4	-	7.5	
155	525723.41	2152465.98	-	7.5	
156	525735.51	2152459.39	-	7.5	
157	525752.79	2152456	-	7.5	
158	525756.61	2152441.8	-	7.5	
159	525742.12	2152425.72	-	7.5	
160	525735.59	2152405.16	-	7.5	
161	525741.33	2152396.84	-	7.5	
162	525784.87	2152383.14	-	7.5	
163	525798.79	2152357.93	-	7.5	
164	525818.94	2152356.35	-	7.5	
165	525824.06	2152373.4	-	7.5	
166	525846.11	2152304.79	-	7.5	
167	525873.32	2152444.28	-	7.5	

документ подписан электронной подписью
 Олеси Александровны Козловой
 Глава муниципального округа Солнечногорск
 Регистрационный номер в Едином государственном реестре недвижимости 50/00/0000000/251

полное наименование должности: _____ должность, фамилия

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск



Лист 21

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 7 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов записей: 11
17.07.2023г. № КУВИ-001/023-151674669			
Кадатровый номер:		50.09.0000000.251	
1	2	3	4
168	521891.29	2152428.04	-
169	525909.9	2152419.97	-
170	525915.0	2152414.49	-
171	525933.1	2152408.26	-
172	525949.13	2152399.59	-
173	525969.03	2152381.72	-
174	525978.07	2152370.42	-
175	525977.8	2152369.1	-
176	525975.1	2152445.91	-
1	525977.57	2152473.27	-

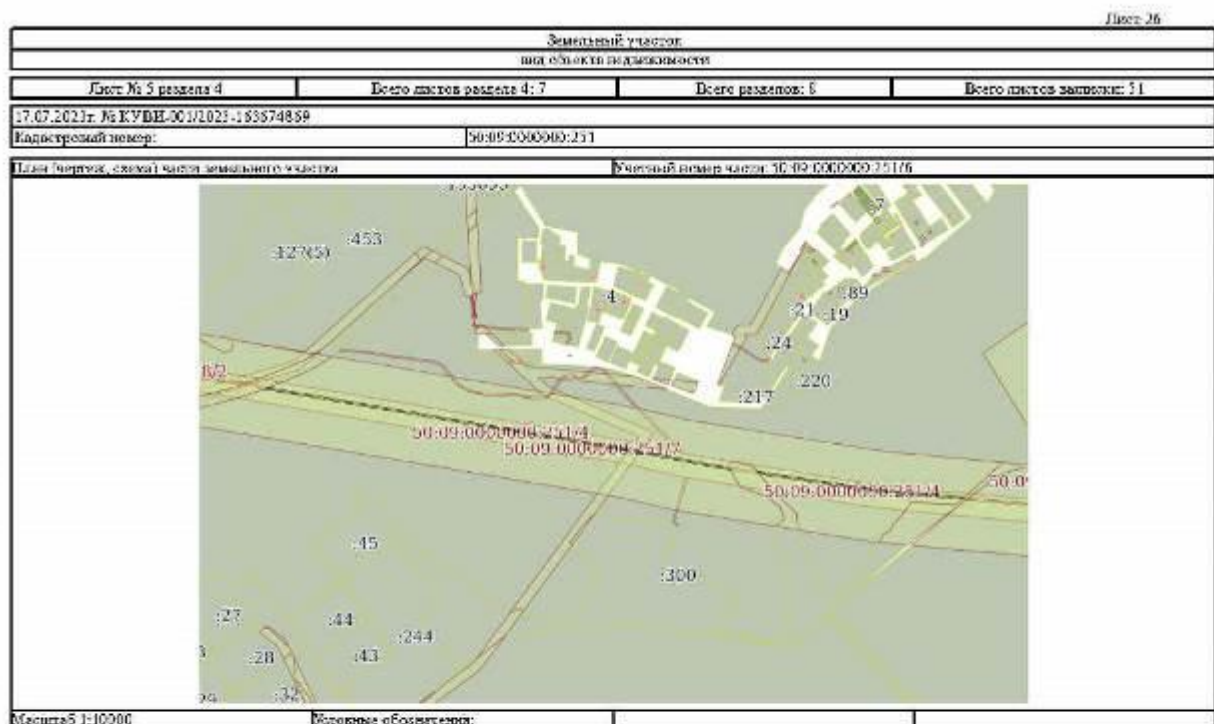
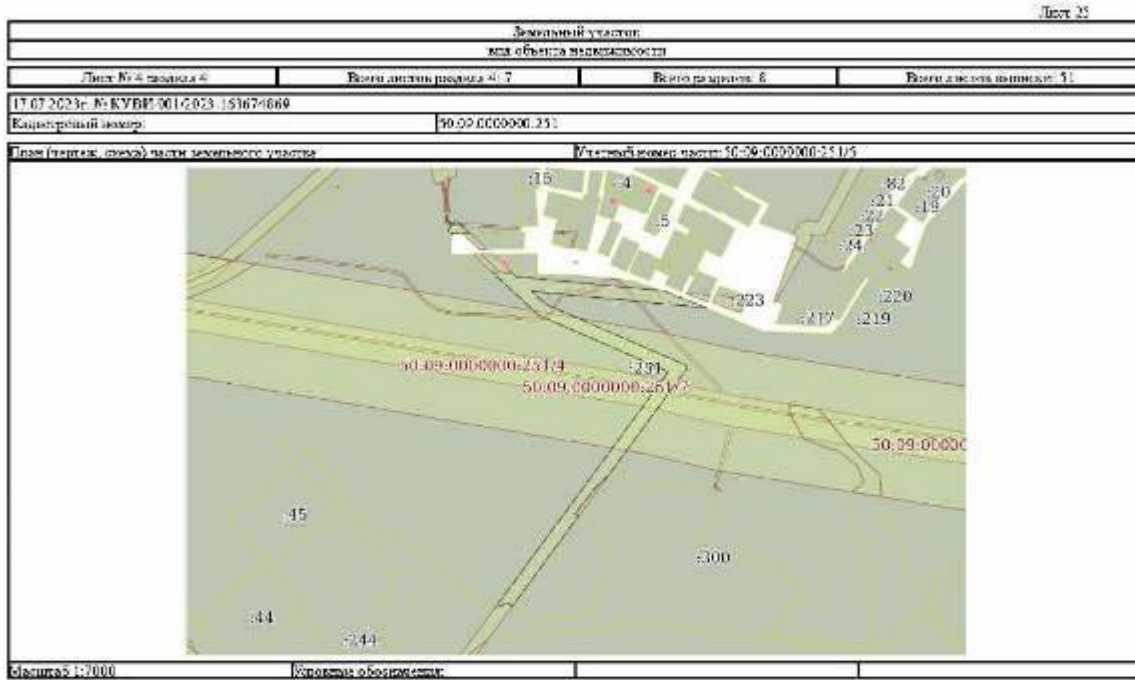
	 <p>Документ подписан электронной подписью Службы землеустройства и кадастров Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Департамента 17.07.2023 в 15:06:03</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Раздел 4 Лист 22

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

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов записей: 11
17.07.2023г. № КУВИ-001/023-153574859			
Кадатровый номер:		50.09.0000000.251	
План (чертеж, схема) частей земельного участка		Объектный номер части: 50.09.0000000.251/1	
			
Масштаб: 1:4000	Словоное обозначение:		
	 <p>Документ подписан электронной подписью Службы землеустройства и кадастров Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Департамента 17.07.2023 в 16:05:00</p>		
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск



Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1				Всего листов раздела 4.1: 7				Всего разделов: 0				Всего листов выписки: 31			
17.07.2023г. № КУВН-00/1/023-1/036/4869															
Надворный номер: 50:09:0000000:251															

Учетный номер участка	Площадь, м²	Содержание ограничений в недвижимости или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:09:0000000:251/1	2762	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: письмо Минсельхоза Московской области развития РФ от 26.06.2011 № 11852-ЕДМД/3 датой: Публичное акционерное общество "Московская областная электросетевая компания"; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 150 от 24.02.2009г., п.п. 10, 11 и 10. В пределах охраняемой зон без специального решения о согласовании сечетных организаций территориально и финансово-хозяйственного: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или сноса зданий и сооружений; б) сорные, заросшие, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дозубителевые, землераспашные и посевные землераспашные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, вылов и заготовка плав (в охраняемых зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верха груза до нижней точки прохода превышает расстояние между шпалами кабельной линии электропередачи через водоемы менее минимального доступного расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на водозащитных землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охраняемых зонах подводных кабельных линий электропередачи); з) посадка сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может оставаться свыше 3 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); и) иные сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи) или покосы сельскохозяйственных работ, связанные с вспашкой земли (в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи), п. 11. В охраняемых зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, площадью действия, предусмотренных пунктом 10 настоящего Правил, без специального решения о согласовании сечетных организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, объекты отдыха, здания для скота, гаражи и строения всех видов машин и механизмов, складские, оборонные и другие здания; б) размещать объекты складского назначения, а также объекты жилищно-коммунального назначения, объекты жилищного



полное наименование должности: _____ подпись, фамилия: _____

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1				Всего листов раздела 4.1: 7				Всего разделов: 0				Всего листов выписки: 31			
17.07.2023г. № КУВН-00/1/023-1/036/4869															
Надворный номер: 50:09:0000000:251															

		строительства, в том числе индивидуального (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.06.2011 № 736) б) складировать или развозить хранилища любых, в том числе сорные-складских, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих причалов, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с откидными мостиками, цепями, тросами, канатами и тросами (в охраняемых зонах подводных кабельных линий электропередачи); Регистровой номер прав: 50.09.2.68
50:09:0000000:251/2	3068	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 25.01.2011 № 2-1930 датой: Публичное акционерное общество "Московская областная электросетевая компания"; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 150 от 24.02.2009г., п.п. 10, 11 и 10. В пределах охраняемых зон без специального решения о согласовании сечетных организаций территориально и финансово-хозяйственного: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или сноса зданий и сооружений; б) сорные, заросшие, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дозубителевые, землераспашные и посевные землераспашные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, вылов и заготовка плав (в охраняемых зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верха груза до нижней точки прохода превышает расстояние между шпалами кабельной линии электропередачи через водоемы менее минимального доступного расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на водозащитных землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охраняемых зонах подводных кабельных линий электропередачи); з) посадка сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может оставаться свыше 3 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); и) покосы сельскохозяйственных работ с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи) или покосы сельскохозяйственных работ, связанные с вспашкой земли (в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи), п. 11. В охраняемых зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, площадью действия, предусмотренных пунктом 10 настоящего Правил, без специального решения о согласовании сечетных организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, торговые точки, здания для скота, гаражи и строения всех видов машин и механизмов (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или развозить хранилища любых, в том числе сорные-складских, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих причалов, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с откидными мостиками, цепями, тросами и тросами; г) размещать объекты складского назначения, а также объекты жилищно-коммунального назначения, объекты жилищного



полное наименование должности: _____ подпись, фамилия: _____

Лист 37

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего разделов: 8
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего листов записки: 51
17.07.2023г. № КУВН/001/023-183674869				
Кадровый номер:		50:09:0000000:251		
Связанные с характеристиками точек границы части (частей) земельного участка				
Указный номер части: 50:09:0000000:251/2				
Система координат: МСК 50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание характерных признаков	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	526405.9	2153180.47	-	-
2	526387.98	2153160.55	-	-
3	526376.93	2153161.19	-	0.1
4	526311.42	2153165.16	-	0.1
5	526254.69	2153168.59	-	0.1
6	526233.26	2153178.05	-	0.1
7	526199.42	2153169.2	-	0.1
8	526199.12	2153171.18	-	0.1
9	526253.38	2153160.1	-	0.1
10	526255.05	2153180.55	-	0.1
11	526312.69	2153186.12	-	0.1
12	526378.2	2153182.15	-	0.1
1	526405.9	2153180.47	-	-

	 <p>Документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Колотилова Исполнительный директор государственной регистрационной службы Московской области Должность: 17.07.2023 10:16:00</p>		
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Лист 38

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего разделов: 8
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего листов записки: 51
17.07.2023г. № КУВН/001/023-183674869				
Кадровый номер:		50:09:0000000:251		
Связанные с характеристиками точек границы части (частей) земельного участка				
Указный номер части: 50:09:0000000:251/4				
Система координат: МСК 50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание характерных признаков	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	525922.91	2152652.92	-	-
2	526007.34	2152743.49	-	0.1
3	525974.76	2152996.43	-	0.1
4	525938.87	2153149.82	-	0.1
5	525903.71	2153356.54	-	0.1
6	525878.67	2153507.26	-	0.1
7	525851.18	2153625.78	-	0.1
8	525849.01	2153638.82	-	0.1
9	525814.87	2153629.57	-	0.1
10	525750.91	2153612.12	-	0.1
11	525750.13	2153612.12	-	0.1
12	525749.44	2153612.49	-	0.1
13	525748.82	2153613.01	-	0.1
14	525748.66	2153613.99	-	0.1
15	525748.01	2153615.09	-	0.1
16	525743.38	2153622.34	-	0.1
17	525743.26	2153623.09	-	0.1
18	525743.62	2153633.7	-	0.1
19	525744.43	2153623.87	-	0.1
20	525745.05	2153623.44	-	0.1
21	525749.82	2153615.96	-	0.1
22	525813.83	2153633.43	-	0.1
23	525848.37	2153622.79	-	0.1
24	525872.22	2153712.64	-	0.1

	 <p>Документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Колотилова Исполнительный директор государственной регистрационной службы Московской области Должность: 17.07.2023 10:16:00</p>		
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 39

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего разделов: 8	Всего листов записей: 51
17.07.2023г. № КУВН/00/1/023-183674869					
Кадровый номер:		5000000000000251			
1	2	3	4	5	
25	025929.94	2153757.96	-	-	
26	025870.52	2153736.26	-	7.5	
27	024884.17	2153735.6	-	-	
28	024886.59	2153720.54	-	0.1	
29	025900.04	2153632.45	-	0.1	
30	025918.74	2153618.59	-	0.1	
31	025932.51	2153583.59	-	0.1	
32	025943.81	2153552.05	-	0.1	
33	026016.75	2153521.62	-	0.1	
34	026034.83	2153486.73	-	0.1	
35	026027.49	2153460.09	-	0.1	
36	026028.06	2153459.54	-	0.1	
37	026039.49	2153456.09	-	-	
38	026090.76	2153443.14	-	-	
39	026084.90	2153437.20	-	0.1	
40	026052.26	2153483.67	-	0.1	
41	026014.01	2153318.71	-	0.1	
42	025921.05	2153248.95	-	0.1	
43	025949.7	2153280.54	-	0.1	
44	025914.06	2153615.83	-	0.1	
45	025902.5	2153625.77	-	0.1	
46	025927.87	2153516.73	-	0.1	
47	025933.01	2153364.87	-	0.1	
48	025988.17	2153158.14	-	0.1	
49	026024.07	2152844.75	-	0.1	
50	026056.63	2152751.9	-	0.1	
51	026057.3	2152748.01	-	-	
52	026043.08	2152721.9	-	7.5	
53	026032.64	2152682.66	-	7.5	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы землеустройства и кадастра Отдела кадастровых дел государственной регистрации недвижимости в Истринском районе Московской области Дата подписания: 17.07.2023 10:10:05 MSK	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Лист 40

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 15		Всего разделов: 8	Всего листов записей: 51
17.07.2023г. № КУВН/00/1/023-183574859					
Кадровый номер:		5000000000000251			
1	2	3	4	5	
54	026026.85	2152666.22	-	7.5	
1	026022.91	2152652.52	-	-	
1	026161.3	2153170.7	-	0.1	
2	026179.79	2153171.21	-	0.1	
3	026179.19	2153172.29	-	0.1	
4	026175.71	2153220	-	0.1	
5	026171.69	2153165.93	-	0.1	
6	026170.01	2153294	-	-	
7	026174.04	2153293.7	-	-	
8	026175.69	2153286.2	-	0.1	
9	026179.74	2153230.3	-	0.1	
10	026183.09	2153179.79	-	0.1	
11	026193.85	2153175.71	-	0.1	
12	026194.19	2153173.73	-	0.1	
13	026182.97	2153171.74	-	0.1	
1	026161.3	2153170.7	-	0.1	
1	025859.4	2153880.89	-	0.1	
2	025876.72	2153761.97	-	-	
3	025863.93	2153795.61	-	7.5	
4	025820.68	2153839.93	-	7.5	
5	025818.04	2153832.13	-	-	
6	025810.04	2153881.93	-	0.1	
7	025765.34	2154036.26	-	0.1	
8	025760.32	2154077.79	-	0.1	
9	025775.95	2154133.2	-	-	
10	025793.89	2154136.53	-	7.5	
11	025790.3	2154126.87	-	7.5	
12	025787.77	2154133.49	-	7.5	
13	025812.91	2154261.64	-	-	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы землеустройства и кадастра Отдела кадастровых дел государственной регистрации недвижимости в Истринском районе Московской области Дата подписания: 17.07.2023 10:10:05 MSK	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 41

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 4.2		Всего точек раздела 4.2: 16		Всего размеров: 8	Всего точек записи: 51
17.07.2023г. № КУВН-001/023-151674669					
Кадровый номер:		50.00.000000.251			
1	2	3	4	5	
14	215829.89	2154083.47	-	0.1	
15	215834.79	2154043.66	-	0.1	
1	215850.4	2153886.85	-	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы землеустройства государственного кадастра недвижимости государственной регистрации недвижимости и кадастра земель (Москва, ул. Ш. Бикмурзина, 1/30)		
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Лист 42

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 7 раздела 4.2		Всего точек раздела 4.2: 18		Всего размеров: 8	Всего точек записи: 51
17.07.2023г. № КУВН-001/023-153574859					
Кадровый номер:		50.00.000000.251			
Связанные с характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Указный номер части: 50.00.000000.251/3					
Система координат: МСК 50, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание запрещения на мельности	Средние квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	26193.04	2153173.82	-	-	0.1
2	26167.59	2153172.81	-	-	0.1
3	26176.58	2153181.0	-	-	0.1
4	26169.63	2153175.43	-	-	0.1
5	26162.39	2153183.2	-	-	-
6	26165.11	2153163.33	-	-	7.3
7	26165.28	2153210.91	-	-	-
8	26185	2153169.74	-	-	0.1
9	26178.05	2153163.27	-	-	0.1
10	26188.17	2153174.92	-	-	0.1
11	26193.62	2153175.79	-	-	0.1
1	26193.04	2153173.82	-	-	0.1
1	26096.84	2153261.15	-	-	-
2	26100.69	2153249.42	-	-	-
3	26079.68	2153278.42	-	-	0.1
4	26050.69	215324.56	-	-	0.1
5	26003.63	2153366.89	-	-	0.1
6	25980.58	2153439.99	-	-	0.1
7	25956.62	2153495.17	-	-	0.1
8	25938.17	2153537.66	-	-	0.1
9	25886.9	2153499.98	-	-	0.1
10	25822.21	2153472.43	-	-	0.1
11	25759.79	2153406.55	-	-	0.1
12	25702.86	2153369.7	-	-	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы землеустройства государственного кадастра недвижимости государственной регистрации недвижимости и кадастра земель (Москва, ул. Ш. Бикмурзина, 1/30)		
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 43

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 16	Всего разделов: 8	Всего листов записки: 51	
17.07.2023г. № КУВН/00/1/023-183674869				
Кадастровый номер: 50:09:0060900:251				
1	2	3	4	5
13	215627.48	2153209.1	-	0.1
14	215566.01	2153261.1	-	0.1
15	215552.11	2153553.9	-	-
16	215554.82	2153274.96	-	7.5
17	215554.27	2153281.54	-	-
18	215615.05	2153226.22	-	0.1
19	215690.42	2153381.62	-	0.1
20	215701.02	2153390	-	-
21	215705.15	2153385.69	-	7.5
22	215746.85	2153419.28	-	7.5
23	215786.25	2153436.57	-	-
24	215806.77	2153466.35	-	0.1
25	215874.46	2153516.9	-	0.1
26	215944.6	2153566.8	-	0.1
27	216048.01	2153667.73	-	0.1
28	216075.88	2153663.54	-	0.1
29	216096.84	2153448.36	-	0.1
30	216022.9	2153395.25	-	0.1
31	216048.52	2153336.23	-	0.1
32	216066.83	2153313.36	-	0.1
33	216066.27	2153356.75	-	0.1
34	216066.7	2153409.19	-	0.1
35	216034.87	2153470.44	-	0.1
36	216049.55	215326.36	-	0.1
37	216043.96	2153265.07	-	0.1
38	216042.59	2153599.4	-	-
39	216045.3	2153462.84	-	7.5
40	216046.42	2153931.66	-	7.5
41	216070.42	2153528.85	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергея Александровича Козлова Исполнительный директор государственной кадастровой палаты Московской области Регистрации земель в Московской области ИНН/ОГРН № 50/03/0060900:251	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Лист 44

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 16	Всего разделов: 8	Всего листов записки: 51	
17.07.2023г. № КУВН/00/1/023-183674869				
Кадастровый номер: 50:09:0060900:251				
1	2	3	4	5
42	216070.41	2153128.33	-	0.1
43	216075.73	2153472.44	-	0.1
44	216061.61	2153411.16	-	0.1
45	216067.17	2153152.74	-	0.1
46	216092.52	2153296.53	-	0.1
47	216092.1	2153169.47	-	0.1
1	216096.84	2153261.15	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергея Александровича Козлова Исполнительный директор государственной кадастровой палаты Московской области Регистрации земель в Московской области ИНН/ОГРН № 50/03/0060900:251	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 45

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 10 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего разделов: 8	Всего листов кадастра: 51
17.07.2023г. № КУВИ-001/023-183674869					
Кадастровый номер:		50:09:0060000:251			
Связанные с характеристиками точек границы части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 50:09:0060000:251/6					
Система координат: МСК 56, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	256043.1	2152711.96	-	-	
2	25962.35	2153106.4	-	-	
3	25904.60	215327.97	-	-	
4	25871.63	2153764.63	-	-	
5	25885.02	2153738.74	-	-	
6	25920.32	2153736.39	-	-	
7	259274.97	2153705.3	-	-	
8	25909.61	2153928.67	-	-	
9	25966.3	2153187.06	-	-	
10	26043.64	2152716.17	-	-	
1	256043.1	2152711.96	-	-	
1	25823.58	2154046.58	-	-	
2	25961.05	2153797.88	-	-	
3	25856.46	2153801.40	-	-	
4	25816.6	2154046.09	-	-	
5	25800.02	2154206.1	-	-	
6	25804.46	2154252.18	-	-	
1	25823.58	2154046.58	-	-	

	 <p>Документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Колотилова Исполнительный директор государственной регистрационной службы в Московской области Должность: 17.07.2023 10:15:00</p>		
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Лист 46

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 11 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего разделов: 8	Всего листов кадастра: 51
17.07.2023г. № КУВИ-001/023-183574859					
Кадастровый номер:		50:09:0060000:251			
Связанные с характеристиками точек границы части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 50:09:0060000:251/7					
Система координат:					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	25977.97	2152472.27	-	-	
2	25979.9	2152464.93	-	-	
3	25967.3	2152516.72	-	-	
4	25999.37	2152363.08	-	-	
5	26012.03	2152813.53	-	-	
6	26026.83	2152666.22	-	-	
7	26032.64	2152862.68	-	-	
8	26043.65	2152711.9	-	-	
9	26064.34	2152766.41	-	-	
10	26082.04	2152808.02	-	-	
11	26094.65	2152829.52	-	-	
12	26114.17	2152860.39	-	-	
13	26098.01	2152957.21	-	-	
14	26062.13	2153170.58	-	-	
15	26026.98	2153177.29	-	-	
16	26001.85	2153120.98	-	-	
17	25973.7	2153630.7	-	-	
18	25960.65	2153732.37	-	-	
19	25933.45	2153901.72	-	-	
20	25909.08	2154054.09	-	-	
21	25904.58	2154091.53	-	-	
22	25882.42	2154270.32	-	-	
23	25861.22	2154338.12	-	-	
24	25787.77	2154333.40	-	-	

	 <p>Документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Колотилова Исполнительный директор государственной регистрационной службы в Московской области Должность: 17.07.2023 10:16:00</p>		
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 47

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 12 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего разменов: 8	Всего листов выписки: 51
17.07.2023г. № КУВН-001/2023-183674869					
Кадровый номер:		50.00.0000000.251			
1	2	3	4	5	
25	25790.3	2154226.07	-	-	
26	25793.09	2154136.53	-	-	
27	25763.87	2154114.21	-	-	
28	25746.45	2154067.28	-	-	
29	25731.37	2154020.20	-	-	
30	25721.55	2154073.8	-	-	
31	25706.20	2154065.52	-	-	
32	25710.74	2154028.24	-	-	
33	25733.5	2153885.61	-	-	
34	25740.06	2153826.16	-	-	
35	25769.86	2153823.32	-	-	
36	25811.23	2153832.76	-	-	
37	25820.09	2153829.53	-	-	
38	25863.95	2153795.61	-	-	
39	25877.13	2153781.54	-	-	
40	25885.01	2153735.56	-	-	
41	25870.52	2153736.28	-	-	
42	25828.61	2153792.67	-	-	
43	25813.01	2153787.93	-	-	
44	25809.5	2153814.22	-	-	
45	25784.00	2153666.9	-	-	
46	25757.02	2153857.38	-	-	
47	25741.1	2153838.14	-	-	
48	25763.16	2153700.76	-	-	
49	25776.76	2153615.66	-	-	
50	25805.00	2153493.1	-	-	
51	25829.7	2153444.39	-	-	
52	25864.92	2153137.31	-	-	
53	25900.81	2152624.94	-	-	

		
полное наименование должности	подпись, фамилия	

Лист 48

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 13 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего разменов: 8	Всего листов выписки: 51
17.07.2023г. № КУВН-001/2023-183874889					
Кадровый номер:		50.00.0000000.251			
1	2	3	4	5	
54	25933.42	2152730.83	-	-	
55	25958.75	2152552.9	-	-	
56	25977.37	2152469.39	-	-	
1	25977.37	2152472.27	-	-	

		
полное наименование должности	подпись, фамилия	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 14 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего разменов: 8	Всего листов выписки: 51
17.07.2023г. № КУВН/00/1/023-183674869					
Кадастровый номер:		50:09:0060000:251			
Сведения о характеристике земельной части (участка) земельного участка					
Участный номер части: 50:09:0060000:251/8					
Система координат: МСК 56, зона 2					
Номер земли	Координаты, м		Списанные акриновые или миллиметры	Средняя площадь земельной части (раздела) земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	326131.81	2152883.46	-	0.1	
2	326130	2152886.16	-	0.1	
3	326128.03	2152889.90	-	0.1	
4	326124.38	2152946.46	-	0.1	
5	326104.37	2153084.08	-	0.1	
6	326101.86	2153094.73	-	0.1	
7	326099.49	2153100	-	0.1	
8	326097.27	2153103.61	-	0.1	
9	326091.84	2153109.03	-	0.1	
10	326075.9	2153126.82	-	0.1	
11	326066.61	2153128.37	-	0.1	
12	326059.36	2153134.89	-	0.1	
13	326051.09	2153143.1	-	0.1	
14	326046.04	2153152.94	-	0.1	
15	326041.15	2153163.15	-	0.1	
16	326037.74	2153172.92	-	0.1	
17	326034.94	2153184.73	-	0.1	
18	326033.29	2153197.21	-	0.1	
19	326033.55	2153222.9	-	0.1	
20	326031.39	2153249.41	-	0.1	
21	326028.22	2153287.02	-	0.1	
22	326024.83	2153312.74	-	0.1	
23	326023.96	2153323.24	-	0.1	
24	326027.17	2153330.91	-	0.1	

полное наименование должности			подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 15 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 16		Всего разменов: 8	Всего листов выписки: 51
17.07.2023г. № КУВН/00/1/023-183674869					
Кадастровый номер:		50:09:0060000:251			
1	2		4	5	
	X	Y			
25	326030.11	2153337.63	-	0.1	
26	326033.16	2153342.11	-	0.1	
27	326042	2153347.74	-	0.1	
28	326059.85	2153357.97	-	0.1	
29	326067.2	2153364.83	-	0.1	
30	326071.08	2153370.44	-	0.1	
31	326073.56	2153376	-	0.1	
32	326074.55	2153381.02	-	0.1	
33	326074.07	2153386.97	-	0.1	
34	326068.27	2153405.63	-	0.1	
35	326066.27	2153411.26	-	0.1	
36	326071.38	2153416.13	-	0.1	
37	326091.4	2153436.71	-	0.1	
38	326090.77	2153443.09	-	0.1	
39	326088.04	2153440.33	-	0.1	
40	326083.34	2153434.37	-	0.1	
41	326070.92	2153421.19	-	0.1	
42	326068.26	2153418.42	-	0.1	
43	326066.73	2153415.37	-	0.1	
44	326065.42	2153409.33	-	0.1	
45	326065.72	2153404.69	-	0.1	
46	326070.38	2153386.14	-	0.1	
47	326070.69	2153382.54	-	0.1	
48	326070.28	2153378.71	-	0.1	
49	326068.27	2153373.06	-	0.1	
50	326065.44	2153368.81	-	0.1	
51	326052.24	2153361.04	-	0.1	
52	326034.55	2153347.7	-	0.1	
53	326031.12	2153344.83	-	0.1	

полное наименование должности			подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Земельный участок				
для объекта недвижимости				
Лист № 16 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 16		Всего разделов 8	Всего листов записей 51
17.07.2020г. № КУВМ/0016053-151674660				
Кадастровый номер:		50:09:0000000.250		
1	2	3	4	5
54	26027.80	2153341.43	-	0.1
55	26027.75	2153337.66	-	0.1
56	26022.84	2153326.93	-	0.1
57	26021.27	2153318.96	-	0.1
58	26021.15	2153311.24	-	0.1
59	26021.83	2153304.26	-	0.1
60	26027.1	2153288.02	-	0.1
61	26025.80	2153273.32	-	0.1
62	26029.9	2153187.17	-	0.1
63	26031.29	2153183.10	-	0.1
64	26034.02	2153171.89	-	0.1
65	26037.63	2153161.82	-	0.1
66	26042.85	2153150.91	-	0.1
67	26049.61	2153140.96	-	0.1
68	26057.47	2153131.86	-	0.1
69	26072.14	2153118.77	-	0.1
70	26080.07	2153106.22	-	0.1
71	26093.51	2153102.22	-	0.1
72	26095.64	2153089.13	-	0.1
73	26097.85	2153084.86	-	0.1
74	26100.77	2153082.77	-	0.1
75	26120.65	2152646.24	-	0.1
76	26123.18	2152826.41	-	0.1
77	26126.97	2152877.91	-	0.1
1	26131.81	2152823.46	-	0.1

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью электронной подписи создано Служба технической регламентации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (ФАСИ) России Должность: 17.11.2019 № 151674660</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации права			
Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 21.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 21.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
для объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
21.02.2020	№ 99/2020/318168787		Всего листов записей: _____
Кадастровый номер:		50:09:0000000.302	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002.01.27	
Площадь:		118697 +/- 3015 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		794082.93	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:09:0000000.250	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Раздел 1

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

Земельный участок		
информация о земельном участке		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
21.02.2020 № 99/20/20/315156757		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0000000.302
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о застройщике:	Корнеев Юрий Петрович №88-11-90, ООО "ГВО" ГРУПП "ПРОСВИТ."	
Сведения о лесах, водных объектах и объектах проточных водотоков, расположенных в границах земельного участка:	данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий или территории объекта культурного наследия:	данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоне:	данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, дендропарка, асепарка:	данных отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данных отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории:	данных отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ВГРН
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		
информация о земельном участке		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
21.02.2020 № 99/20/20/315156757		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0000000.302
Условный номер земельного участка:	данных 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 жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данных 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:	данных отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данных отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данных отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0010334:841. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Васильев Сергей Владимирович	
Государственный регистратор		ФГИС ВГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

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

Решение 3.3

Земельный участок				
идентификация участка				
Лист №	Решения 3.3	Всего листов решения 3.3	Всего решений	Всего листов выписки
21.02.2020 № 99/2020/318165757				
Кадастровый номер:		50:09:000000:302		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	52952.95	2151825.56	важные отсутствуют	важные отсутствуют
2	52953.82	2151836.99	важные отсутствуют	важные отсутствуют
3	529547.25	2151850.23	важные отсутствуют	важные отсутствуют
4	529527.35	2151871.62	важные отсутствуют	важные отсутствуют
5	529512.2	2151894.34	важные отсутствуют	важные отсутствуют
6	529501.99	2151903.41	важные отсутствуют	важные отсутствуют
7	525194.9	2151920.16	важные отсутствуют	важные отсутствуют
8	523185.53	2151934.52	важные отсутствуют	важные отсутствуют
9	523181.58	2151953.96	важные отсутствуют	важные отсутствуют
10	523176.23	2151971.33	важные отсутствуют	важные отсутствуют
11	523185.19	2151987.29	важные отсутствуют	важные отсутствуют
12	529500.56	2152003.61	важные отсутствуют	важные отсутствуют
13	529506.04	2152011.67	важные отсутствуют	важные отсутствуют
14	523196.34	2152031.84	важные отсутствуют	важные отсутствуют
15	529554.07	2152059.14	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ВГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

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

Решение 3.2

Земельный участок				
идентификация участка				
Лист №	Решения 3.2	Всего листов решения 3.2	Всего решений	Всего листов выписки
21.02.2020 № 99/2020/318165757				
Кадастровый номер:		50:09:000000:302		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	529549.81	2152069.27	важные отсутствуют	важные отсутствуют
17	52953.51	2152071.67	важные отсутствуют	важные отсутствуют
18	52951.78	2152083.29	важные отсутствуют	важные отсутствуют
19	52955.29	2152095.62	важные отсутствуют	важные отсутствуют
20	52951.45	2152110.27	важные отсутствуют	важные отсутствуют
21	52951.74	2152123.23	важные отсутствуют	важные отсутствуют
22	529548.25	2152135.4	важные отсутствуют	важные отсутствуют
23	52958.44	2152145.33	важные отсутствуют	важные отсутствуют
24	52951.94	2152158.87	важные отсутствуют	важные отсутствуют
25	52951.73	2152164.91	важные отсутствуют	важные отсутствуют
26	529502.71	2152200.83	важные отсутствуют	важные отсутствуют
27	525199.29	2152222.62	важные отсутствуют	важные отсутствуют
28	525898.6	2152239.81	важные отсутствуют	важные отсутствуют
29	529501.08	2152258.98	важные отсутствуют	важные отсутствуют
30	529512.31	2152277.44	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ВГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

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

Лист 3.2

Земельный участок			
наименование			
Лист №	Листов	Всего листов	Всего разрядов
21.02.2020	№ 99/2000/318166757		
Кадастровый номер:			50:09:0000000:302

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	52902.72	2152282.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	52900.39	2152301.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	52908.04	2152311.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	529927.9	2152309.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	52940	2152303.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	52948.01	2152294.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	52983.75	2152297.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	52980.32	2152336.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	52978.07	2152330.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	52999.05	2152333.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	52949.15	2152399.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	52933.2	2152408.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	52925.19	2152414.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	52909.9	2152419.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	52883.39	2152428.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Лист 3.2

Земельный участок			
наименование			
Лист №	Листов	Всего листов	Всего разрядов
21.02.2020	№ 99/2000/318166757		
Кадастровый номер:			50:09:0000000:302

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характеристик точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	52873.13	2152434.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	52846.11	2152404.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	528124.96	2152373.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	528118.94	2152356.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	528794.79	2152357.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	528784.87	2152363.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	528741.33	2152396.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	528735.59	2152403.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	528742.12	2152425.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	528756.62	2152441.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	528732.79	2152456	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	528735.51	2152459.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	528725.45	2152465.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	528730.38	2152479.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	528725.87	2152497.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

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

Раздел 3.2

Земельный участок			
наименование участка			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
21.02.2020 № 99/2020/318158757			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:302	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек грани земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	529717.71	2152510.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	525991.5	2152511.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	525669.62	2152515.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	525648.52	2152552.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	525633.64	2152577.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	525624.08	2152547.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	525629.07	2152599.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	525631.27	2152617.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	525622.34	2152616.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	525616.49	2152651.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	525623.39	2152664.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	525632.77	2152671.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	525626.64	2152691.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	525606.44	2152707.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	525594.65	2152713.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

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

Раздел 3.2

Земельный участок			
наименование участка			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
21.02.2020 № 99/2020/318158757			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:302	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек грани земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
76	525585.32	2152725.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	525576.68	2152734.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	525532.45	2152765.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	525450.64	2152820.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	525430.81	2152833.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	525373.37	2152877.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	525296.42	2152993.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	525171.95	2152878.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	525154.18	2152873.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	525158.64	2152857.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	525163.02	2152826.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	525121.49	2152797.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	525027.27	2152728.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	525140.89	2152621.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	525148.2	2152628.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
порядок заполнения			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
21.02.2020	№ 99/2020/318158757		
Кадастровый номер:		50:09:0000000:302	

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определена координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	525170	2152651.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	525158.1	2152682.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	525171.17	2152750.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	525293.89	2152707.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	525356.06	2152317.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	525404.74	2152780.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	525485.6	2152777.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	525519.01	2152719.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	525515.48	2152691.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	525566.29	2152679.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	525597.65	2152582.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	525626.73	2152553.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	525589.42	2152511.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	525581.6	2152500.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	525531.81	2152281.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ВГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Рисунг 3.2

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

Земельный участок			
порядок заполнения			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
21.02.2020	№ 99/2020/318158757		
Кадастровый номер:		50:09:0000000:302	

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определена координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
106	525950.09	2152080.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	525812.37	2152012.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	525922.95	2151858.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют


Государственный регистратор		ФГИС ВГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист № 4

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

Земельный участок		
<small>кадастровый номер участка</small>		
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
21.02.2020 № 50/20/003/18166787		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0000000.302
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50.09.0000000.302/1
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ВГРН
полное наименование организации	почта	адрес, факс

МП.

Лист № 4.1

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

Земельный участок		
<small>кадастровый номер участка</small>		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
21.02.2020 № 50/20/003/18166787		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0000000.302
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Соправное ограничение в использовании или ограничение права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости
1	2	3
1	6935	Сограничен прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.204, Доверенность № 2-4975 от 08.11.2016
Государственный регистратор		ФГИС ВГРН
полное наименование организации	почта	адрес, факс

МП.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
номер земельного участка				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов записок:
21.02.2020	№ 99/2020/318188787			
Кадастровый номер:			50:09:0000000:302	
Сведения о характеристике точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Дата №				
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
82	525296.42	2152893.89	данное отсутствует	данное отсутствует
83	525171.93	2152178.39	данное отсутствует	данное отсутствует
84	525154.14	2152173.09	данное отсутствует	данное отсутствует
85	525151.84	2152157.81	данное отсутствует	данное отсутствует
85	525356.06	2152117.17	данное отсутствует	данное отсутствует
98	525404.74	2152710.82	данное отсутствует	данное отсутствует
98	525519.01	2152719.36	данное отсутствует	данное отсутствует
109	525443.72	2152782.05	данное отсутствует	0.1
110	525451.82	2152777.92	данное отсутствует	данное отсутствует
111	525349.07	2152104.81	данное отсутствует	данное отсутствует
112	525336.73	2152810.9	данное отсутствует	0.1
113	525281.06	2152120.54	данное отсутствует	0.1
114	525227.52	2152132.54	данное отсутствует	0.1
115	525186.73	2152140.16	данное отсутствует	0.1
116	525159.14	2152153.96	данное отсутствует	данное отсутствует
117	525300.26	2152881.1	данное отсутствует	данное отсутствует
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
подпись наименования 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				
номер земельного участка				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов записок:
21.02.2020	№ 99/2020/318188787			
Кадастровый номер:			50:09:0000000:302	
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
118	525254.06	2152844.17	данное отсутствует	0.1
119	525203.99	2152896.19	данное отсутствует	0.1
120	525205.12	2152890.97	данное отсутствует	0.1
121	525238.73	2152851.72	данное отсутствует	0.1
122	525282.14	2152841.14	данное отсутствует	0.1
123	525343.49	2152830.97	данное отсутствует	0.1
124	525379.37	2152813.48	данное отсутствует	0.1
125	525409.97	2152798.52	данное отсутствует	0.1
126	525524.31	2152715.53	данное отсутствует	0.1
127	525517.48	2152710.41	данное отсутствует	данное отсутствует
128	525477.24	2152784.53	данное отсутствует	данное отсутствует
129	525484.22	2152755.66	данное отсутствует	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
подпись наименования должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

ФГИС ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1

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

На основании запроса от 21.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 21.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(выделены цветом)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
21.02.2020 № 99/2020/318115089	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 50:09:0010114:93	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010114
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено от координат ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Площадь:	119370 +/- 3023 кв. м.
Кадастровая стоимость, руб.:	687571,2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	50:09:0000000:247
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок	
(выделены цветом)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
21.02.2020 № 99/2020/318115089	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 50:09:0010114:93	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом собственнике:	Корнев Юрий Петрович 1958-11-90, ООО "ГВО ГРУПППРОБЕТ."
Сведения о лесах, болотах, объектах и объектах природной среды, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий 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, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, экологичной угодий, авиационной безопасности:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проверки государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект изменения территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 1

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист №	Район №	Всего листов района №	Всего районов
21.02.2020	№ 99-70/003/16115409		
Кадастровый номер:		50:09:0010114:93	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о проекте акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством жилищно-коммунальным органам государственной власти или органом местного самоуправления находящегося на государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с заявляемого использования или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдение:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0020002187345. Сведения о необходимости для земельного района 3.1 отсутствуют.		
Подписал выписку:	Высший Сергей Владимирович		
Государственный регистратор		ФГИС ВГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

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


Земельный участок			
идентификация			
Лист №	Район №	Всего листов района №	Всего районов
21.02.2020	№ 99-70/003/16115409		
Кадастровый номер:		50:09:0010114:93	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ректоркой закрытой публичной жилищной организации "Регистрация недвижимости"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Приватизация собственности, № 90-50-09/010/2013-270 от 05.06.2013
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:		Доверенность управления, доверительное управление	
номер государственной регистрации:		05.06.2013	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		50-50-09/010/2013-270	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 05.06.2013 на срок действия договора доверительного управления	
основание государственной регистрации:		Объекты с ограниченной ответственностью "ТрансВолга-Экспит Менеджмент", ИНН: 7705794926	
		Приказ исполнительного управления Регистрации закрытой публичной жилищной организации "Регистрация недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСБЯЗ" от 15.11.2012	
4.	Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Зачленение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о жилищном решении об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Предоприятность и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных в Едином государственном реестре недвижимости (перехода, прекращения права), ограничений права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельном участке иного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ВГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 3

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

Земельный участок			
<small>карты/плана территории</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
21.02.2020	№ 99/20/20/315118089		
Кадастровый номер:		50-09-0010114-93	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:	важные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ВГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Лист 3.2

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

Земельный участок				
<small>карты/плана территории</small>				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	
21.02.2020	№ 99/20/20/315118089			
Кадастровый номер:		50-09-0010114-93		
Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определенных координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	526222.98	2160118.8	важные отсутствуют	важные отсутствуют
2	526241.88	2160171.18	важные отсутствуют	важные отсутствуют
3	526269.94	2160275.78	важные отсутствуют	важные отсутствуют
4	526287.89	2160315.98	важные отсутствуют	важные отсутствуют
5	526279.2	2160341.51	важные отсутствуют	важные отсутствуют
6	526271.36	2160362.8	важные отсутствуют	важные отсутствуют
7	526281.42	2160413.57	важные отсутствуют	важные отсутствуют
8	526204.96	2160460.15	важные отсутствуют	важные отсутствуют
9	526332.34	2160491.42	важные отсутствуют	важные отсутствуют
10	526342.35	2160555.52	важные отсутствуют	важные отсутствуют
11	526332.29	2160592.89	важные отсутствуют	важные отсутствуют
12	526342	2160640.21	важные отсутствуют	важные отсутствуют
13	526331.21	2160686.32	важные отсутствуют	важные отсутствуют
14	526326.13	2160694.21	важные отсутствуют	важные отсутствуют
15	526326.47	2160740.67	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ВГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
М.П.				

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов
21.02.2020	№ 99/20/03/18118089		
Кадастровый номер:		50:09:0010114-93	

Сведения о характеристиках точек, границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	526313.89	2160746.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	526319.89	2160762.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	526300.77	2160771.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	526306.23	2160788.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	526314.78	2160796.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	526314.69	2160805.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	526323.49	2160826.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	526318.35	2160821.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	526312.98	2160837.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	526317	2160846.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	526309.38	2160850.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	526307.69	2160872.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	526301.65	2160872.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	526316.38	2160887.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	526292.3	2160896.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр		ФГИС ВГРН
полное наименование объекта	категория	назначение, функция
	М.П.	

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов
21.02.2020	№ 99/20/03/18118089		
Кадастровый номер:		50:09:0010114-93	

Сведения о характеристиках точек, границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	526379.51	2160900.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	526315.09	2160919.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	526382.65	2160931.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	526374.26	2160931.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	526375.75	2160962.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	526362.36	2160962.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	526311.1	2160979.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	526272.4	2160982.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	526366.82	2160981.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	526366.18	2160996.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	526379.91	2161027.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	526366.4	2161031.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	526327.54	2161064.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	526322.06	2161072.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	526321	2161100.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр		ФГИС ВГРН
полное наименование объекта	категория	назначение, функция
	М.П.	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Ранга 3.2

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист №	Ранга 3.2	Всего листов ранга 3.2:	Всего рангов:
21.02.2020 № 99/2020/315115009			
Кадастровый номер:		50:05:0010114:93	

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	528135.14	2161109.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	528132.37	2161131.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	528141.43	2161161.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	528146.82	2161132.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	528137.04	2161140.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	528139.32	2161126.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	528115.19	2161105.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	528133.74	2161094.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	528171.44	2161113.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	528200.19	2161114.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	528163.07	2161072.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	528111.73	2160979.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	528200.54	2160943.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	528199.3	2160931.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	528207.74	2160909.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр гравиров		ФГИС ВГРН	
код по наименованию местности	код по	индекс	наименование
	М.П.		

Ранга 3.2

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

Земельный участок			
идентификация			
Лист №	Ранга 3.2	Всего листов ранга 3.2:	Всего рангов:
21.02.2020 № 99/2020/315115009			
Кадастровый номер:		50:05:0010114:93	

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	528218.05	2160992.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	528209.67	2160974.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	528212.94	2160957.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	528224.17	2160939.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	528231.33	2160921.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	528245.5	2160903.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	528262.64	2160743.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	528267.75	2160727.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	528273.99	2160677.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	528272.39	2160661.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	528217.7	2160631.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	528205.13	2160616.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	528217.43	2160600.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	528206.7	2160589.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	528295.16	2160580.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр гравиров		ФГИС ВГРН	
код по наименованию местности	код по	индекс	наименование
	М.П.		

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
наименование земельного участка				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов записок:
21.02.2020 №	99/2020/3181154089			
Кадастровый номер:			50:09:0010114:93	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
76	528117.47	2160568.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	528116.43	2160541.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	528276.37	2160528.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	528256.1	2160526.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	528241.15	2160522.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	528176.55	2160505.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	528146.65	2160481.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	528134.79	2160466.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	528130.89	2160443.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	528135.62	2160427.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	528143.83	2160415.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	528157.12	2160401.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	528177.35	2160392.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	528111.81	2160321.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	528190.29	2160271.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ВГРН	
подпись и наименование должности	подпись	подпись	подпись

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
наименование земельного участка				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов записок:
21.02.2020 №	99/2020/3181154089			
Кадастровый номер:			50:09:0010114:93	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	528183.93	2160252.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	528174.63	2160240.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	528137.46	2160247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	528108.51	2160242.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	528059.76	2160251.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	528042.73	2160265.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	528031.33	2160296.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	528010.6	2160297.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	528994.84	2160290.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	528976.43	2160295.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	528965.83	2160299.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	528947.43	2160288.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	528927.15	2160258.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	528957.05	2160190.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	528975.51	2160188.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ВГРН	
подпись и наименование должности	подпись	подпись	подпись

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 3.2

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

Земельный участок			
номер земельного участка			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
21.02.2020	№ 59/20/20/318118089		
Кадастровый номер:		50-09-0010114-93	

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона Ю				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность отрывания координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
Ю6	528003.75	2160171.13	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю7	528999.66	2160157.5	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю1	528919.87	2160150.13	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю9	528983.71	2160144.8	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю0	528189.21	2160110.57	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю1	528182.52	2160081.14	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю2	528194.55	2160046.6	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю3	528223.94	2160022.13	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю4	528921.34	2160000.06	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю5	528929.76	2159996.34	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю6	528935.34	2159993.33	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю7	528926.98	2160029.8	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю1	528950.45	2160115.54	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю9	528020.84	2160134.48	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Ю0	528015.13	2160134.86	важные отсутствуют	важные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ВГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Лист 4

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

Земельный участок			
номер земельного участка			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
21.02.2020	№ 59/20/20/318118089		
Кадастровый номер:		50-09-0010114-93	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50-09-0010114-93/1	
			
Масштаб 1: важные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор			
полное наименование должности		подпись	
М.П.			

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Раздел 4.1

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

Земельный участок		
<small>наименование земельного участка</small>		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
21.02.2020 № 99/20/003/16118409		
Кадастровый номер:		50:09:0010114:93
Учетный номер части	Площадь (кв. м)	Содержание ограничений в использовании или ограничений прав на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1137	Страховочное право на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции 30.09.2012 г., Письмо Минюста России от 09.05.2011 № 11312-10/МДЗ
Государственный регистратор		+ГНС ВГРН
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				
<small>наименование земельного участка</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	
21.02.2020 № 99/20/003/16118409				
Кадастровый номер:			50:09:0010114:93	
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: ИСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Отсутствие закреплений на местности	Средняя квадратическая погрешность определяющих координат
	X	Y		
1	2	3	4	5
92	526174.63	2160240.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	526031.33	2160296.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	526031.87	2160294.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	526027.95	2160296.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	526235.14	2160220.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	526249.68	2160200.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	526225.14	2160210.9	данные отсутствуют	0.1
126	526155.35	2160241.23	данные отсутствуют	0.1
127	526143.21	2160246.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	526143.21	2160252.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	526233.54	2160220.16	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			+ГНС ВГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

ФГИС ЕГРН

Формат заявления о предоставлении сведений

Раздел 1

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

По основанию запроса от 21.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 21.02.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
идентификация		
Лист №	Выдела 1	Всего листов выдела 1: _____
21.02.2020 № 89/20/0318498871		
Кадастровый номер:	50:09:0010114:526	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010114	
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2018	
Работе присвоенный государственный учетный номер:	данная отсутствует	
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорской	
Прошата:	104300 +/- 426кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	946348	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данная отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0010114:75	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данная отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории как земельного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок		
идентификация		
Лист №	Выдела 1	Всего листов выдела 1: _____
21.02.2020 № 89/20/0318498871		
Кадастровый номер:	50:09:0010114:526	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом номере:	Юрид. Адрес: Владимирская №77-12-29, ООО "ИСКРА ЛНЦ"	
Сведения о лесах, других объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данная отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта будущего назначения:	данная отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данная отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, скоточаши, угодий, пастбищ, лесопарков:	данная отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данная отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данная отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Формат 1

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

Земельный участок		карты/планы территории		
Лист №	Рисунка 1	Всего листов рисунка 1	Всего рисунков	Всего листов планов
21.07.2020 № 49/07/04/15402571				
Кадастровый номер:		50:09:0010114:525		
Условный номер земельного участка:	выявлено отсутствуют			
Сведения о предоставлении (или) заключении договора, предусмотренного, предоставлении и соответствии с Земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления недвижимости в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого имущества или использования иных земельных или коммунальных объектов:	выявлено 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:	выявлено отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории изъятия:	выявлено отсутствуют			
Сведения о наличии земельного сектора или местоположении границ земельного участка:	выявлено отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ к участку земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:09:0010114:525.			
Получивший запись:	Выписка Сергей Владимирович			
Государственный регистратор				4ГИС БГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия
М.П.				


Формат 2

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

Земельный участок		карты/планы территории		
Лист №	Рисунка 2	Всего листов рисунка 2	Всего рисунков	Всего листов планов
21.02.2020 № 98/07/04/18094971				
Кадастровый номер:		50:09:0010114:525		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Ректоркой закрытой военной жилищной организации "Резервная недвижимость"			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50:09:0010114:525-50/009/018-1 от 07.11.2018			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1. ипс:		Доверительное управление, доверительное управление		
дата государственной регистрации:		07.11.2018		
номер государственной регистрации:		50:09:0010114:523-50/009/2018-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.11.2018 до срока действия прокси доверительного управления		
3.1.1.1. вид, к которому относится ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастБюрок Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705704626		
основание государственной регистрации:		Прокси доверительного управления Ректоркой закрытой военной жилищной организации "Резервная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2018		
4. Договоры участка в долевом строительстве:	не зарегистрировано			
5. Записи о вступлении в судебном порядке права требования:	выявлено отсутствуют			
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	выявлено отсутствуют			
7. Сведения о заказе реализации объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	выявлено отсутствуют			
8. Сведения о включенности государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя:				
9. Правопреемство и сведения о заказе поступления, а не рассмотрено, сведений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмене права или обременения в объекте недвижимости, сведения об отчуждении объекта недвижимости:	выявлено отсутствуют			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сведений, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	выявлено отсутствуют			
11. Сведения о включенности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель государственного назначения:				
Государственный регистратор				4ГИС БГРН
полное наименование должности		подпись		подпись, фамилия
М.П.				

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

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

Земельный участок			
<small>идентификация земельного участка</small>			
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____	Всего листов записок: _____
21.02.2020 № 50/01/003/15/009/0571			
Кадастровый номер:		50-09-0010114-525	
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 			
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____		
Государственный регистратор		ФГИС ВГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок							
<small>идентификация земельного участка</small>							
Лист № _____	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов записок: _____			
21.02.2020 № 50/01/003/15/009/0571							
Кадастровый номер:				50-09-0010114-525			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п		Дирекционный угол	Порядковый номер и.и.	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Ссылка на адрес, при обязанности смежных земельных участков
	участка	смежного					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
2	2	3	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
3	3	4	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
4	4	5	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
5	5	6	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
6	6	7	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
7	7	8	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
8	8	9	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
9	9	10	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
10	10	11	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
11	11	12	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
12	12	13	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
13	13	14	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
14	14	15	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
15	15	16	показе отсутствует	показе отсутствует	-	показе отсутствует	показе отсутствует
Государственный регистратор				ФГИС ВГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			
М.П.							

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

Раздел 3.1

Земельный участок			
<small>подробности см. в таблице 1</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов: _____
21.02.2020	№ 99/20/03/1509871		
Кадастровый номер:		50:09:0010114:525	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер и/л	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	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
47	47	48	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
48	48	49	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
49	49	50	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
50	50	51	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
51	51	52	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
52	52	53	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
53	53	54	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
54	54	55	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
55	55	56	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
56	56	57	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
57	57	58	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
58	58	59	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
59	59	60	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
60	60	61	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют

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

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

Раздел 3.1

Земельный участок			
<small>подробности см. в таблице 1</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов: _____
21.02.2020	№ 99/20/03/1509871		
Кадастровый номер:		50:09:0010114:525	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер и/л	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	61	62	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
62	62	63	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
63	63	64	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
64	64	65	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
65	65	66	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
66	66	67	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
67	67	68	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
68	68	69	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
69	69	70	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
70	70	71	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
71	71	72	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют
72	72	1	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют	-	диагональ отсутствуют	диагональ отсутствуют

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

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(архивный номер документа)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.02.2020	№ 99/20/03/18098571			
Кадастровый номер:			50:09:0010114:525	
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	526146.69	2160481.62	Закрепление отсутствует	0,3
2	526176.55	2160505.18	Закрепление отсутствует	0,3
3	526243.15	2160521.65	Закрепление отсутствует	0,3
4	526256.1	2160526,78	Закрепление отсутствует	0,3
5	526276.37	2160528,4	Закрепление отсутствует	0,3
6	526278-43	2160541,75	Закрепление отсутствует	0,3
7	526277-47	2160568,04	Закрепление отсутствует	0,3
8	526284,18	2160580,55	Закрепление отсутствует	0,3
9	526299,7	2160589,61	Закрепление отсутствует	0,3
10	526317-43	2160600,13	Закрепление отсутствует	0,3
11	526305,13	2160616,68	Закрепление отсутствует	0,3
12	526277,7	2160631,74	Закрепление отсутствует	0,3
13	526273,39	2160631,37	Закрепление отсутствует	0,3
14	526273,69	2160677,21	Закрепление отсутствует	0,3
15	526267,95	2160727,34	Закрепление отсутствует	0,3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
подпись и 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				
(архивный номер документа)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.02.2020	№ 99/20/03/18098571			
Кадастровый номер:			50:09:0010114:525	
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	526262.64	2160743.05	Закрепление отсутствует	0,3
17	526245,5	2160762,59	Закрепление отсутствует	0,3
18	526231,33	2160782,53	Закрепление отсутствует	0,3
19	526224,17	2160829,8	Закрепление отсутствует	0,3
20	526212,84	2160857,02	Закрепление отсутствует	0,3
21	526209,67	2160874,86	Закрепление отсутствует	0,3
22	526218,05	2160892,96	Закрепление отсутствует	0,3
23	526207,74	2160909,45	Закрепление отсутствует	0,3
24	526199,3	2160931,96	Закрепление отсутствует	0,3
25	526200,54	2160948,71	Закрепление отсутствует	0,3
26	526188,73	2160979,5	Закрепление отсутствует	0,3
27	526162,07	2161072,87	Закрепление отсутствует	0,3
28	526200,19	2161114,28	Закрепление отсутствует	0,3
29	526171,44	2161118,44	Закрепление отсутствует	0,3
30	526133,74	2161094,56	Закрепление отсутствует	0,3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

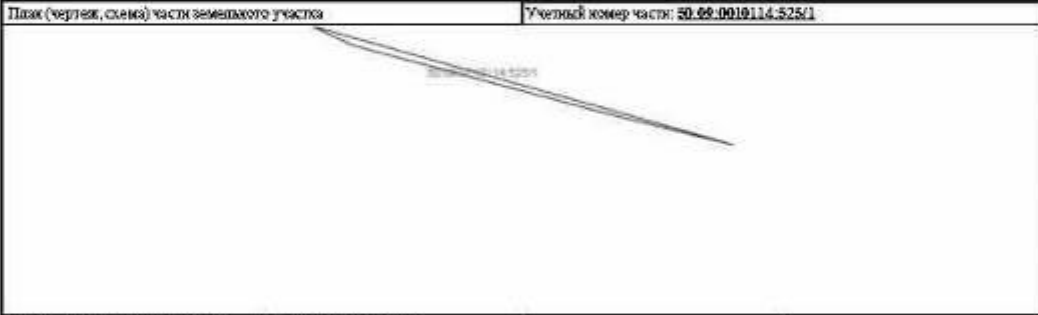
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о местоположении земельного участка

Рисунг 3.3

Земельный участок				
идентификация участка				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.02.2020 № 55/20/003/20-000571				
Кадастровый номер:			50:09:0010114:525	
Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Доля №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	523896.77	2161038.97	Закрепление отсутствует	0,3
62	523874.64	2161031.35	Закрепление отсутствует	0,3
63	523863.73	2161019.98	Закрепление отсутствует	0,3
64	523850.41	2161021.92	Закрепление отсутствует	0,3
65	523874.3	2161009.05	Закрепление отсутствует	0,3
66	523853.14	2161003.03	Закрепление отсутствует	0,3
67	523823.77	2160988.62	Закрепление отсутствует	0,3
68	523814.49	2160981.29	Закрепление отсутствует	0,3
69	523837.97	2160985.14	Закрепление отсутствует	0,3
70	523873.57	2160751.07	Закрепление отсутствует	0,3
71	523887.33	2160721.98	Закрепление отсутствует	0,3
72	526110	2160754.54	Закрепление отсутствует	0,3
Государственный регистратор				ФГИС ВГРН
подпись наименования должности		подпись		наименование, фамилия
М.П.				

Рисунг 4

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

Земельный участок				
идентификация участка				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	
21.02.2020 № 55/20/003/20-000571				
Кадастровый номер:		50:09:0010114:525		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:09:0010114:525/1		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ВГРН
подпись наименования должности		подпись		наименование, фамилия
М.П.				

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Рисунг 4.1

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

Земельный участок		
<small>идентификация участка</small>		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
21.02.2020 № 50/20/2018/008/71		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50-09-0010114-575
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или ограничений объекта недвижимости
1	2	3
1	533	Отсутствуют права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50-09-2.42, Технической паспорту № 110-0043 от 10.10.2005
Государственный регистратор		ФГИС ВГТИН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Рисунг 4.2

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

Земельный участок				
<small>идентификация участка</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.02.2020 № 50/20/2018/008/71				Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:				50-09-0010114-575
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты м		Отсутствие закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
69	525137.87	2160115.14	Закрепление отсутствует	0,3
70	525173.57	2160751.07	Закрепление отсутствует	0,3
73	525176.52	2160754.85	важные отсутствуют	0,1
74	525113.52	2160729.72	важные отсутствуют	важные отсутствуют
75	525122.33	2160949.19	важные отсутствуют	важные отсутствуют
76	525139.04	2160119.33	важные отсутствуют	0,1
77	525157.85	2160121.43	важные отсутствуют	0,1
Государственный регистратор			ФГИС ВГТИН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Формы публикации сведений о результатах оценки объектов недвижимости
наименование государственного реестра недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.12.2023, поступившего на рассмотрение 13.12.2023, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 (Лист 1)

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I: 3
Всего разделов: II	
Всего листов записки: 23	
13.12.2023г. № КУВН-001/2023-281236916	
Кадастровый номер:	50:05:000000:300
Номер кадастрового квартала:	50:05:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местонахождение:	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в кадастровом квартале 50:05:000000:300
Площадь:	25,099 кв. м 2/79
Кадастровая стоимость, руб.:	12,916702
Кадастровые сведения относительно в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые сведения относительно объектов недвижимости, находящихся на территории, территории объекта государственного реестра:	данные отсутствуют
Кадастровые сведения относительно объектов недвижимости:	данные отсутствуют
История земли:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водах объектов и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок объектом недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта государственного реестра:	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли земельный участок объектом недвижимости в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоне:	данные отсутствуют

подпись государственного кадастрового инженера		подпись выписки
--	---	-----------------

Лист 2

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I: 3
Всего разделов: II	
Всего листов записки: 19	
13.12.2023г. № КУВН-001/2023-281236916	
Кадастровый номер:	50:05:000000:300
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, объектов угольной промышленности:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект землеустроительного решения:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о пролонгации акта и (или) заключении договора, предусмотренных статьями 10.1 и 10.2 Земельного кодекса Российской Федерации, в отношении земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному образованию, в отношении которого предусмотрено возмещение государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства земельного дома социального использования или земельного дома индивидуального 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 на земельном участке, государственная собственность на который 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, на зарегистрированных в реестре правах, ограничениях прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.05.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 05.12.2013 № 843 выдан: ООО "Татпромтранс Москва"; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.05.2018; реквизиты

подпись государственного кадастрового инженера		подпись выписки
--	--	-----------------

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов записей: 13
13.12.2023г. № КУВМ/001/023-031256916			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:300	
Получена выписка:		документ-основание, действительный от 02.11.2013 № 843 выдан: ООО "Трансэксспресс Москва" лиц: ограниченно (ограниченно); ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия с 10.01.2017; различные документы-основания, действительны от 05.11.2016 № 24973 выдан: ПАО "Московская объединённая электросетевая компания" лиц: ограниченно (ограниченно); ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия с 18.11.2019; различные документы-основания, постановления Правительства РФ № 09 утверждённые Правительством РФ и органами власти Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство РФ, лиц: ограниченно (ограниченно); ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия с 13.04.2011, различные документы-основания, решение суда от 18.07.2016 № 661-199/05/2016 выдан: Арбитражный суд Московской области, лиц: ограниченно (ограниченно); ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия с 19.11.2023; различные документы-основания: об установлении публичного сервитута в отношении земель и частей земельных участков общей площадью 10816 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск от 16.10.2023 № 368 выдан: Администрации городского округа Солнечногорск Московской области.	
Получена выписка:		Людмила Игоревна Владимировна	

документ подписан электронной подписью Судьи исполнительного судебного участка Московской области государственной регистрации недвижимости в Солнечногорске Должность: 13.10.2023 10:19:55		личность, фамилия	
лично исполнование должности			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 1 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов записей: 15
13.12.2023г. № КУВМ/001/023-031256916			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:300	
1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Регистровый закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000/0013-027 05.06.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	лиц:	Доверительное управление:	
	дата государственной регистрации:	15.06.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50:09:0000000/2013-327	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.06.2013 с 15.06.2013 (с 06.06.2013 на срок действия права доверительного управления)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Тристаньон Эстейт Менеджмент", ИНН: 7701790625	
	сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Чреда доверительного управления Регистром записаны письмом исполнительным фондом "Региональная недвижимость", выдан 30.10.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правом доверительного управления Регистром закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРМОСВНЗБ", выдан 15.11.2012	
		данные отсутствуют	

документ подписан электронной подписью Судьи исполнительного судебного участка Московской области государственной регистрации недвижимости в Солнечногорске Должность: 13.10.2023 10:19:55		личность, фамилия	
лично исполнование должности			

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов записей: 13
13.12.2023г. № КУВН-00/2023-28.1256916			
Кадастровый номер:		50:09:0060900:300	
	Сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
5	Действие уполномочия и согласие третьих лиц:	не зарегистрировано	
6	Зачисление в судебном порядке прав собственности:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления преемникам лицам пережившим законик бизнес-стауса лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности в отношении объекта ограничения права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об отчуждении объекта недвижимости для государственных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без нотариуса сделок правообладателя или законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приоритетность и сведения о наличии ограничений, на не регистрируемых оснований о приоритетности государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отчуждения права или отчуждения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергеева Екатерина Александровна Глава Московской службы государственной регистрации недвижимости в городском округе Солнечногорск Регистрационный номер: 50:09:0060900:300	подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов записей: 13
13.12.2023г. № КУВН-00/2023-28.1256916			
Кадастровый номер:		50:09:0060900:300	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергеева Екатерина Александровна Глава Московской службы государственной регистрации недвижимости в городском округе Солнечногорск Регистрационный номер: 50:09:0060900:300	подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
19.12.2023г. № В.9/ВВ-001/0023-081256916			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:300	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:10000		Масштаб обобщения:	
полное наименование должности		подпись, фамилия	

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 33	
19.12.2023г. № КУВН-001/0023-081256916							
Кадастровый номер:		50:09:0000000:300					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Повер точка		Дирекционный угол	Горизонтальное отклонение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресном правообладателе смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	105°2'9"	51.61	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
2	1.1.2	1.1.3	143°5'5"	39.18	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
3	1.1.3	1.1.4	165°29'9"	66.8	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
4	1.1.4	1.1.5	128°47'8"	70.98	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
5	1.1.5	1.1.6	128°29'0"	32.97	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
6	1.1.6	1.1.7	103°51'1"	32.25	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
7	1.1.7	1.1.8	134°5'4"	53.9	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
8	1.1.8	1.1.9	132°10'9"	70.09	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
9	1.1.9	1.1.10	112°9'1"	24.58	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
10	1.1.10	1.1.11	69°54'5"	31.63	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
11	1.1.11	1.1.12	170°8'8"	47.0	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
12	1.1.12	1.1.13	84°14'2"	68.53	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
13	1.1.13	1.1.14	25°1'2"	65.7	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
14	1.1.14	1.1.15	34°8'0"	33.31	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
15	1.1.15	1.1.16	307°14'9"	31.25	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
16	1.1.16	1.1.17	330°27'9"	35.3	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
17	1.1.17	1.1.18	298°32'6"	43.28	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
18	1.1.18	1.1.19	38°22'1"	57.01	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
19	1.1.19	1.1.20	49°16'9"	46.17	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
20	1.1.20	1.1.21	107°11'0"	23.92	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
21	1.1.21	1.1.22	83°18'5"	38.15	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
22	1.1.22	1.1.23	69°24'4"	42.83	аналог не существует	50:09:0000000:251	аналог не существует
полное наименование должности		подпись, фамилия					

Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов записей: 33	
13.12.2023г. № КУВН/001/023-281256916							
Кадровый номер:				50:09:0000000:300			
1	2	3	4	5	7	8	
23	1.1.23	1.1.24	73*19.8"	37.48	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	131*8.6"	31.59	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	340*15.1"	37.51	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	310*55.3"	22.4	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	213*44.2"	30.4	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	263*11.8"	29.39	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	113*67.3"	35.88	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	87*42.7"	35.37	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	106*6.3"	31.79	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	116*13.2"	27.65	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	219*10.9"	49.36	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	138*37.3"	34.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	217*9.4"	91.45	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	96*2.5"	181.16	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	135*21.1"	30.70	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	150*11.5"	41.08	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	3*13.7"	51.39	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	349*8.6"	31.81	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	333*50.3"	25.64	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	138*6.3"	39.36	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	50*34.3"	40.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	138*6.0"	29.02	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	30*73*9.7"	41.28	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	262*9.3"	19.71	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	291*60.2"	42.23	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	131*11.3"	47.52	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	157*9.3"	14.51	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	69*44.3"	45.63	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	133*7.7"	12.28	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют

	 <p>Документ подписан электронной подписью Руководителя территориального органа Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в Московской области</p>	
полное наименование должности	подпись, фамилия	

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов записей: 33	
13.12.2023г. № КУВН/001/023-281256916							
Кадровый номер:				50:09:0000000:300			
1	2	3	4	5	7	8	
52	1.1.52	1.1.53	141*34.4"	54.98	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	135*31.4"	13.17	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	132*54.3"	80.84	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	174*31.4"	29.94	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	184*48.0"	47.91	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	84*45.0"	20.53	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	159*35.4"	33.63	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	179*2.0"	37.54	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	156*34.0"	32.09	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	133*29.6"	42.51	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	21*26.6"	25.9	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	31*34.6"	17.67	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	63*1.6"	18.78	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	48*17.6"	52.19	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
66	1.1.66	1.1.67	21*34.6"	24.56	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.68	28*28.1"	35.74	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
68	1.1.68	1.1.69	57*37.6"	18.34	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
69	1.1.69	1.1.70	27*55.0"	17.07	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
70	1.1.70	1.1.71	44*11.0"	24.29	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
71	1.1.71	1.1.72	36*37.9"	32.41	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
72	1.1.72	1.1.73	82*16.6"	90.41	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
73	1.1.73	1.1.74	110*51.9"	7.90	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
74	1.1.74	1.1.75	48*14.0"	130.95	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
75	1.1.75	1.1.76	37*26.3"	20.48	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
76	1.1.76	1.1.77	17*27.8"	20.53	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
77	1.1.77	1.1.78	28*9.8"	12.23	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
78	1.1.78	1.1.79	65*15.3"	10.53	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
79	1.1.79	1.1.80	38*7.9"	12.71	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
80	1.1.80	1.1.81	59*16.6"	6.60	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют

	 <p>Документ подписан электронной подписью Руководителя территориального органа Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в Московской области</p>	
полное наименование должности	подпись, фамилия	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Высота здания/раздела 3.1-4		Высота парковки: 8		Высота дачной постройки: 11	
13.12.2024г. № КУВН/001/024-03/256916							
Кадастровый номер:				50:09:0000900:300			
1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.1.81	1.1.82	246*12.2'	83.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.82	1.1.83	250*19.3'	109.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.83	1.1.84	252*17.2'	245.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.83	1.1.83			данные отсутствуют	50:09:0000003:192.185(1)	данные отсутствуют
85	1.1.84	1.1.85	228*16.3'	123.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.85	1.1.86	229*16.3'	108.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.86	1.1.87	226*16.2'	118.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.86	1.1.86			данные отсутствуют	50:09:0010334:110, 50:09:0000003:192.185(1)	данные отсутствуют
89	1.1.87	1.1.88	279*14.4'	112.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.87	1.1.87			данные отсутствуют	50:09:0000003:192.185(1)	данные отсутствуют
91	1.1.88	1.1.89	277*12.2'	280.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.88	1.1.88			данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
93	1.1.89	1.1.90	263*13.2'	267.37	данные отсутствуют	50:09:0000003:192.185(1)	данные отсутствуют
94	1.1.90	1.1.91	331*9.4'	124.63	данные отсутствуют	50:09:0000003:192.185(1)	данные отсутствуют
95	1.1.91	1.1.92	317*13.0'	114.34	данные отсутствуют	50:09:0010334:244	данные отсутствуют
96	1.1.92	1.1.93	346*12.0'	22.34	данные отсутствуют	50:09:0010334:244	данные отсутствуют
97	1.1.93	1.1.94	157*13.8'	23.23	данные отсутствуют	50:09:0010334:244	данные отсутствуют
98	1.1.94	1.1.95	397*9.1'	27.99	данные отсутствуют	50:09:0010334:244	данные отсутствуют
99	1.1.95	1.1.96	3*12.7'	21.49	данные отсутствуют	50:09:0010334:244	данные отсутствуют
100	1.1.96	1.1.97	359*16.1'	19.43	данные отсутствуют	50:09:0010334:244	данные отсутствуют
101	1.1.97	1.1.98	316*10.3'	130.46	данные отсутствуют	50:09:0010334:244	данные отсутствуют
102	1.1.98	1.1.99	317*17.8'	27.67	данные отсутствуют	50:09:0010334:45	данные отсутствуют
103	1.1.99	1.1.100	313*16.0'	77.27	данные отсутствуют	50:09:0010934:43	данные отсутствуют
104	1.1.100	1.1.101	312*13.8'	13.14	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют
105	1.1.101	1.1.1	342*13.8'	13.99	данные отсутствуют	50:09:0000000:251	данные отсутствуют

	 <p>Документ подписан электронной подписью Супруги Александровича/Александровны Иванова (Ивановы) Сергея Александровича ИНН Московской области 50/001/0000000 ИНН Московской области 50/001/0000000 Договор № 17.00.000/01/0000000</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Раздел 3.2 Лист 12

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

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Высота здания/раздела 3.2-4		Высота парковки: 8	
13.12.2024г. № КУВН/001/024-03/256916					
Кадастровый номер:				50:09:0000900:300	
Сведения о характерных точках границ земельного участка					
Система координат: МСК-90, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание приращения на местности	Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		X	Y
1	525617.26	2152909.43	-	-	-
2	525603.88	2152939.27	-	-	-
3	525772.33	2153982.8	-	-	-
4	525717.49	2153020.63	-	-	-
5	525672.06	2153075.19	-	-	-
6	525954.2	2153302.19	-	-	-
7	525646.45	2153133.3	-	-	-
8	525608.95	2153172.21	-	-	-
8	525561.93	2153224.16	-	-	-
10	525548.83	2153244.97	-	-	-
11	525559.82	2153374.96	-	-	-
12	525539	2153311.3	-	-	-
13	525537.99	2153390.58	-	-	-
14	525595.71	2153427.52	-	-	-
15	525623.25	2153446.21	-	-	-
16	525653.75	2153459.31	-	-	-
17	525684.47	2153421.91	-	-	-
18	525703.13	2153363.89	-	-	-
19	525749.83	2153419.28	-	-	-
20	525781.75	2153452.63	-	-	-
21	525761.83	2153465.61	-	-	-
22	525758.11	2153503.6	-	-	-

	 <p>Документ подписан электронной подписью Супруги Александровича/Александровны Иванова (Ивановы) Сергея Александровича ИНН Московской области 50/001/0000000 ИНН Московской области 50/001/0000000 Договор № 17.00.000/01/0000000</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего площадей раздела 3.2: 4		Всего площадей: 8	Всего площадей записей: 11
13.12.2023г. № КУВН-00/1/023-23/1256916					
Кадастровый номер:		50:09:0060900:300			
1	2	3	4	5	
23	525731.12	2153543.89	-	-	
24	525750.22	2153533.21	-	-	
25	525743.88	2153602.25	-	-	
26	525735.24	2153533.81	-	-	
27	525708.06	2153608.09	-	-	
28	525877.78	2153924.04	-	-	
29	525649.8	2153502.16	-	-	
30	525839.16	2153923.84	-	-	
31	525634.28	2153552.88	-	-	
32	525627.00	2153605.74	-	-	
33	525833.77	2153703.34	-	-	
34	525393.48	2153748.74	-	-	
35	525350.79	2153737.83	-	-	
36	525308.96	2153702.18	-	-	
37	525441.02	2153883.84	-	-	
38	525335.01	2153892.52	-	-	
39	525337.46	2153862.86	-	-	
40	525908.71	2153983.75	-	-	
41	525871.38	2153833.75	-	-	
42	525695.20	2153841.00	-	-	
43	525731.47	2153835.46	-	-	
44	525737.02	2153837.38	-	-	
45	525764.09	2153846.7	-	-	
46	525809.3	2153834.22	-	-	
47	525833.01	2153797.93	-	-	
48	525838.61	2153733.67	-	-	
49	525830.52	2153735.28	-	-	
50	525663.01	2153731.56	-	-	
51	525877.13	2153781.54	-	-	

полное наименование должности		подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 3.2		Всего площадей раздела 3.2: 4		Всего площадей: 8	Всего площадей записей: 55
13.12.2023г. № КУВН-00/1/023-23/1256916					
Кадастровый номер:		50:09:0060900:300			
1	2	3	4	5	
52	525663.05	2153895.61	-	-	
53	525620.65	2153829.53	-	-	
54	525811.25	2153830.76	-	-	
55	525769.85	2153853.32	-	-	
56	525740.08	2153886.16	-	-	
57	525662.17	2153862.18	-	-	
58	525694.2	2153902.64	-	-	
59	525663.57	2153916.53	-	-	
60	525626.17	2153919.78	-	-	
61	525586.73	2153932.54	-	-	
62	525567.47	2153963.38	-	-	
63	525581.56	2153972.85	-	-	
64	525606.61	2153982.3	-	-	
65	525615.15	2153990.84	-	-	
66	525649.87	2154037.8	-	-	
67	525672.53	2154047.23	-	-	
68	525721.51	2154079.8	-	-	
69	525731.37	2154089.29	-	-	
70	525746.45	2154097.28	-	-	
71	525763.87	2154114.21	-	-	
72	525793.89	2154116.53	-	-	
73	525790.5	2154216.87	-	-	
74	525787.77	2154233.49	-	-	
75	525808.32	2154346.08	-	-	
76	525904.55	2154358.53	-	-	
77	525924.18	2154364.69	-	-	
78	525934.84	2154370.65	-	-	
79	525939.05	2154380.29	-	-	
80	525949.05	2154388.14	-	-	

полное наименование должности		подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск



Лист 15

Земельный участок или объект недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.2.4	Всего разделов: 8	Всего листов земельных: 11	
13.12.2023г. № КУВИ-001/023-031256916				
Кадастровый номер:		50:09:0000000:300		
1	2	3	4	5
81	521934.44	2154095.17	-	-
82	525885.68	2154616	-	-
83	525856.01	2154833.20	-	-
84	525707.73	2154137.04	-	-
85	525623.87	2154043.03	-	-
86	523333.81	2153283.88	-	-
87	525475.34	2153873.49	-	-
88	525493.08	2153784.31	-	-
89	525328.61	2153595.57	-	-
90	525499.37	2153240.3	-	-
91	525423.99	2153142.9	-	-
92	525507.31	2153061.37	-	-
93	523329.21	2152980.24	-	-
94	525351.19	2153057.75	-	-
95	525373.55	2153084.50	-	-
96	525595	2153083.85	-	-
97	525814.37	2153084.36	-	-
98	525713.38	2152997.96	-	-
99	523732.08	2152978.77	-	-
100	525783.37	2152923.81	-	-
101	525801.4	2152934.31	-	-
1	525817.26	2152902.43	-	-

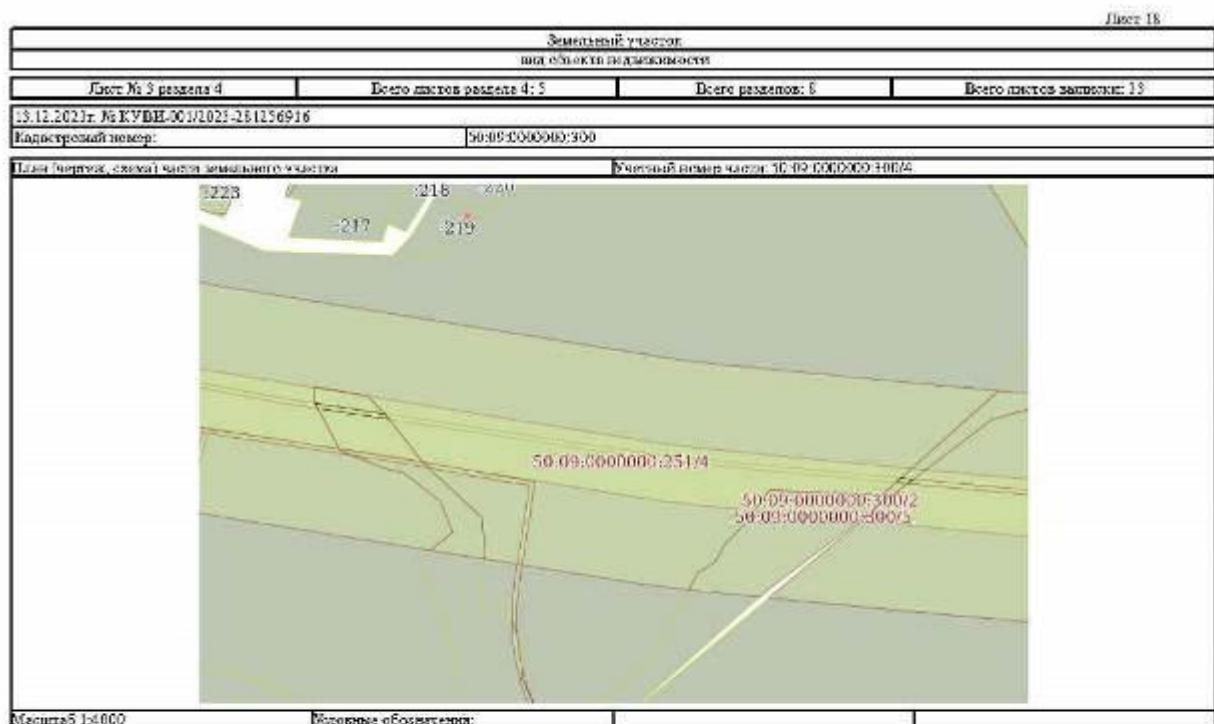
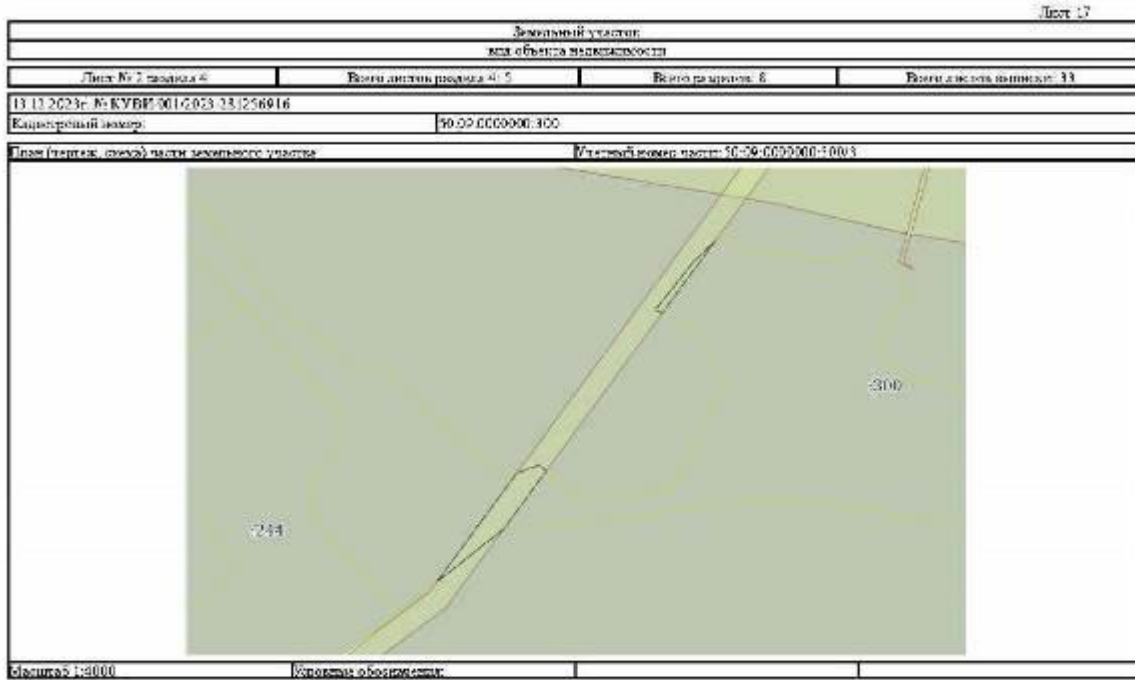
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Единый государственный реестр недвижимости Регистрационный центр и центр выдачи документов в г. Москва по адресу:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 16

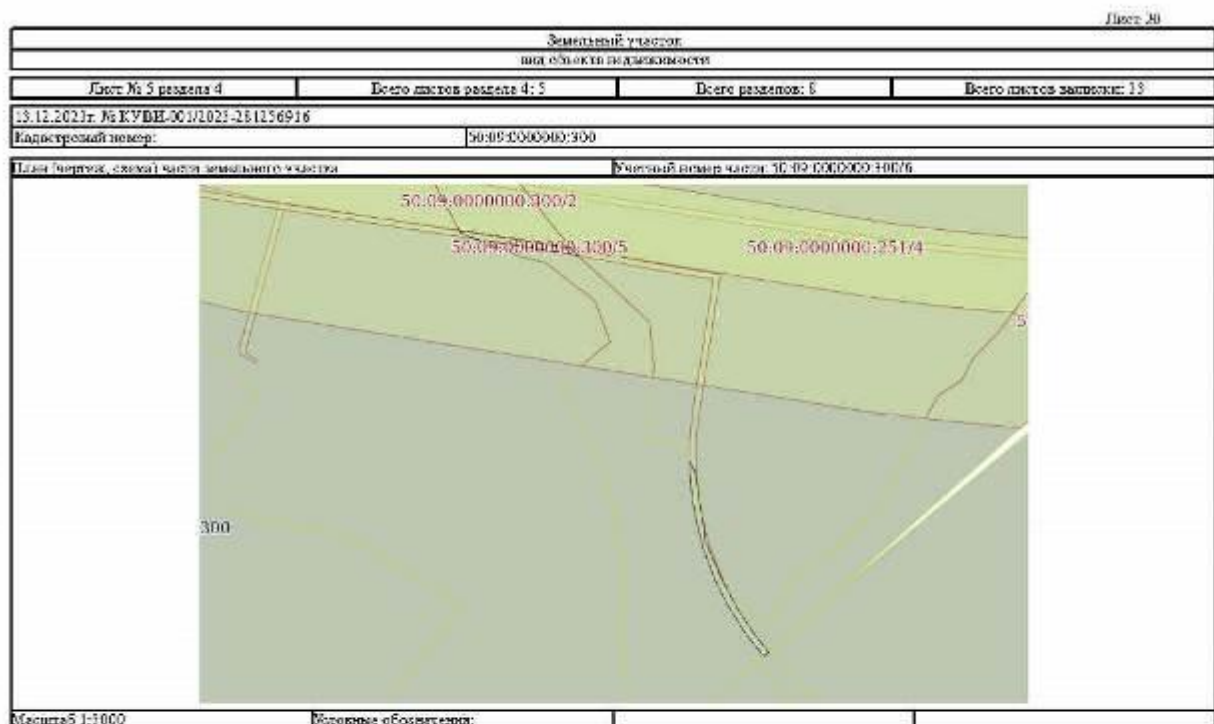
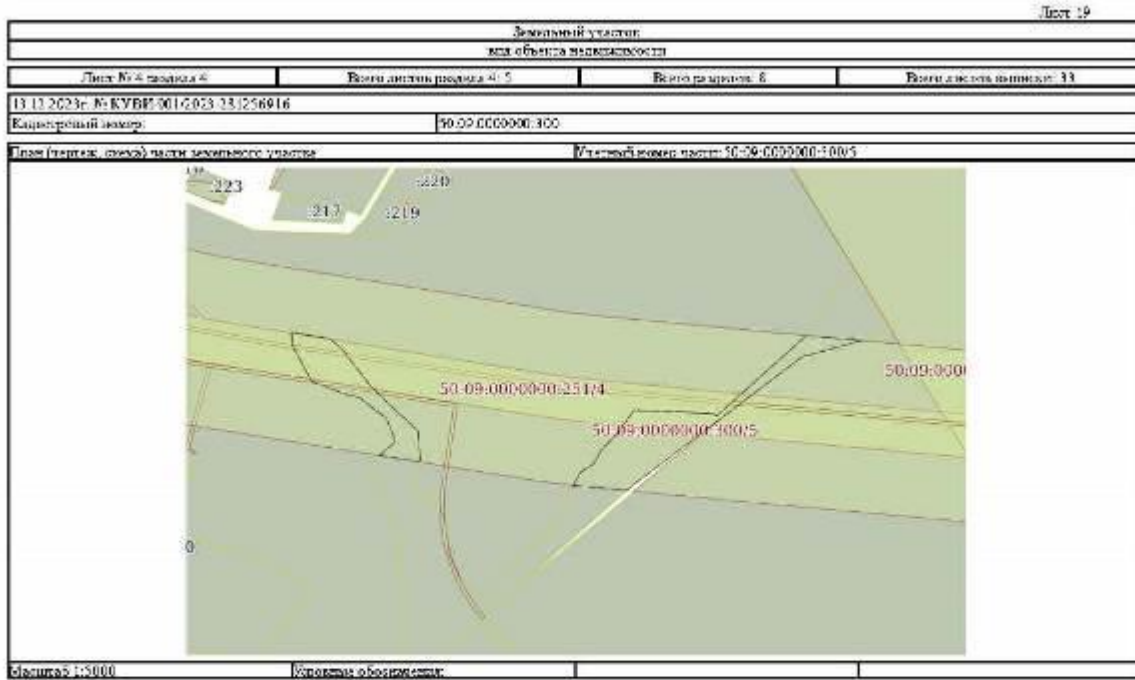
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 5	Всего листов земельных: 15
13.12.2023г. № КУВИ-001/023-031256916			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:300	
План (чертеж, схема) частей земельного участка		Объектный номер части: 50:09:0000000:300/2	
			
Масштаб: 1:4000	Словоное обозначение:		
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Единый государственный реестр недвижимости Регистрационный центр и центр выдачи документов в г. Москва по адресу:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск



Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск



Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 23
13.12.2023г. № В.У/ВЕ-001/2023-281256916			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:300	
Учетный номер участка	Площадь, м²	Содержание ограничений в недвижимости или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:09:0000000:300/2	3669	<p>вид ограничений (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: авторизован от 08.12.2015 № 013 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва"; Содержание ограничений (обременения): согласно "Правил охраны магистральных трубопроводов" (утв. Минэнерго РФ от 28.04.1992, Постановлением Правительства РФ от 22.04.1992 №8) в охраняемых зонах трубопроводов запрещается производить работы, влияющие на их прочность, в том числе: а) перекачку, засыпку и погрузку оползняющих и осыпных смесей, взорвано-инертными смесями; б) срезать почву, выкорчевывать и выкорчевывать оставшиеся от выкорчевывания пни и другие древесные остатки, сжигать и закрывать траншеи и выемки, окучивать или выкапывать средства связи, инженерные и коммунальные трубопроводы, а) удалять любые виды смолы, выкапывать различные виды смолы, смолы и смолы; в) разрабатывать берегоукрепительные сооружения, возводить любые устройства, выемки и иные сооружения (устройства), производящие разрушения, и прилегающую территорию и окружающую местность — от взорванного участка трубопроводной продукции; г) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня. В охраняемых зонах трубопроводов без специального разрешения предельный трубопроводный транспорт запрещается: а) выкапывать любые постройки и сооружения; б) выкапывать деревья и кустарники всех видов, сохранять березы, дубы, ели, сосны и осины, сохранять березы, ели, сосны и осины, содержать охотничьи угодья, содержать охотничьи угодья, содержать дачные участки, а также любые здания и строения, удалять здания, производить вывоз и заготовку леса; в) осуществлять проезд и перевозку через трассы трубопроводов, устраивать в зонах повышенного риска, трассы и механизмы, размещать сады и огороды; г) производить земляные работы, соорудить оросительные и осушительные системы; д) срезать любые виды смолы и пней, сжигать, выкапывать, выжигать и выжигать работы, планировку фунда. Специальное разрешение на производство земляных работ в охраняемых зонах трубопроводов выдается только после предоставления гарантий, подтверждающих эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных актирующими Едиными правилами безопасности при земляных работах; е) производить геологические, геолого-разведочные, инженерно-геодезические и другие землеустроительные работы, связанные с устройством смонтированных и</p>	

полное наименование должности	 <p>Документ подписан электронной подписью Султанов Абдулхамидовича Султана Идентификационный номер государственной регистрации: 50:09:0000000:300/2 Действителен с 21.06.2023 по 08.08.2024</p>	подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------

Лист 22

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 23
13.12.2023г. № В.У/ВЕ-001/2023-281256916			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:300	
Учетный номер участка	Площадь, м²	Содержание ограничений в недвижимости или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:09:0000000:300/3	2508	<p>вид ограничений (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: авторизован от 08.11.2016 № 2-4975 выдан: ПАО "Московская объединенная электросетевая компания"; Содержание ограничений (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предупреждения Постановлением Правительства РФ № 160 от 28.02.2009г., пп. 10, 11; п.19. В пределах охраняемой зоны без специального разрешения о создании сетей организаций энергетиков и физических лиц (защитных зон) запрещается: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или иные работы в сооружениях; б) терять, перемещать, изменять работы, в том числе связанные с проведением земляных работ; в) посягать и зарубать деревья и кустарников; д) осуществлять земляные работы и погрузочно-разгрузочные работы, добычу руды, других полезных ископаемых и растений при открытой поверхности почвы, устройство выемок, насыпей и оголовных пядей (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верха крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом минимального уровня подъема воды при наводнении; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,3 метра (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на возмощенных землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) поить сельскохозяйственных животных в случае, если высота струи воды может составлять свыше 3 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); и) любые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с землей (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); л) В охраняемых зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действующих, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без специального разрешения о создании сетей организаций запрещается: а) размещать детонаторы и взрывчатые вещества, складские, рыночные, торговые точки, подземные емкости, ящики для смолы, тары и емкости всех видов машин и механизмов (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, жидкостей; в) устраивать препятствия для стока воды, бурь и лавинных зарядов, бросать мусор с судов и осуществлять их проезд с опасными грузами, цистерм, лоцманов, поплавков и трупов (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); Регистрационный номер документа: 50:09:0000000:300/4</p>	
50:09:0000000:300/4	294	<p>вид ограничений (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса</p>	

полное наименование должности	 <p>Документ подписан электронной подписью Султанов Абдулхамидовича Султана Идентификационный номер государственной регистрации: 50:09:0000000:300/4 Действителен с 21.06.2023 по 08.08.2024</p>	подпись, фамилия
-------------------------------	--	------------------

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов записей: 33
13.12.2023г. № КУВМ-001/2023-28.12.56916			
Кадастровый номер:		50:09:0060900:300	
		<p>Московская область, городской округ Солнечногорск от 19.10.2022 № 1598 подлн: Администрация городского округа Солнечногорск Московской области; Содержание ограничений (обременений): Публичный сервитут на срок 355 месяцев (48 лет) в отношении земельных участков 50:09:0010334-275, 50:09:0010334-283, 50:09:0000000-300, 50:09:0000000-311, 50:09:0000000-321, 50:09:0010334-245, и кадастру Администрации Солнечногорского района, ИНН 5032192612, ОГРН 1175014084734, info@mosoblr.ru, адрес 143461, Московская область, г. Солнечногорск, д. Раждаров, 1-ый км (Рублево-Успенское шоссе тер.), д.1, стр.В, кв.2, каб.501, и кадастру размещения объекта - «Газопровод высокого давления Р-4 газа - 0,6 МПа», расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, 74 км Ленинградского шоссе, Удмуртский институт; Реквизиты номера транша: 10:09.6.891; Вид объекта регистра транша: Земля с особыми условиями использования территории; Вид земли по документу: Публичный сервитут в земле размещения объекта «Газопровод высокого давления Р-4 газа - 0,6 МПа», расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, 74 км Ленинградского шоссе, «Специализированная компания Солнечногорск, Тинькова». Вид публичного сервитута</p>	
1	земли сельскохозяйственного назначения	<p>вид ограничений (обременений): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Федерального закона «Восковой Федерации; Срок действия не определен; реквизиты документа-основания: акционерности от 06.12.2015 № 843 выдан: ООО «Трансконтракт Москва»; Содержание ограничений (обременений): согласно СП 35.13310.2012 «Мастерские трубопроводов. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06.55» (УТВЕРЖДЕНО приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Техстрой) от 25 декабря 2012 г. № 158/ТС и введена в действие с 1 июля 2013 г.); инженерные расстояния газопроводов и нефтепроводов приведены в таблице 4 раздела 1; Горизонтальные инженерные расстояния от зданий, сооружений, линейных объектов, открытых промышленных и складских помещений, предприятий, учреждений, организаций и объектов; трансформаторных подстанций; объектов размещения объектов; горючих и легковоспламеняющихся жидкостей на расстояние от автомобильных дорог 20; расстояние от объектов с взрывоопасными веществами (порошки, брызги, дымовые газы и жид., кислоты и т.д.), жидкие газы 3-этажные и выше; железобетонные сваи; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидроэнергетические сооружения; водные транспортные средства; объекты размещения и хранения опасных взрывчатых веществ, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемами хранения свыше 1000 м³; автомобильные сваи; сваи (сваи) и сооружения многоэтажной радиорелейной связи телекоммуникационной связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоэтажной радиорелейной связи сферических свай - мачты для телекоммуникаций; инженерные расстояния от свай телекоммуникационных антенн (ДНх 300 ДН и меньше - 100 м; Сваи 300 ДН до 600 ДН - 150 м; Сваи 600 ДН до 800 ДН - 200 м; Сваи 800 ДН до 1000 ДН - 250 м; Сваи 1000 ДН до 1200 ДН - 300 м; Сваи 1200 ДН до 1400 ДН - 350 м, Вспомогательный номер</p>	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Управление Московской области государственной регистрации недвижимости в Солнечногорском районе Должность: 13.10.2023 № 10:09.6.891</p>	подпись, фамилия
-------------------------------	---	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов записей: 33
13.12.2023г. № КУВМ-001/2023-28.12.56916			
Кадастровый номер:		50:09:0060900:300	
		транша: 10:09.2.159	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Управление Московской области государственной регистрации недвижимости в Солнечногорском районе Должность: 13.10.2023 № 10:09.6.891</p>	подпись, фамилия
-------------------------------	---	------------------

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Связанные с частью земельного участка

Земельный участок или объект недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 33
13.12.2023г. № ВУВН-001/2023-281256916					
Кадастровый номер:		50:09:0000000:000			
Связанные с характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Указный номер части: 50:09:0000000:000/2					
Система координат: МСК-90, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание запрещения на деятельность	Средние квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	525876.72	2153781.97	-	-	
2	215824.11	2153755.6	-	-	
3	525870.52	2153736.28	-	-	
4	525829.94	2153757.96	-	-	
5	525818.04	2153832.13	-	-	
6	525820.68	2153825.53	-	-	
7	525863.95	2153765.61	-	-	
1	525876.72	2153781.97	-	-	
1	215775.96	2154123.2	-	-	
2	525767.13	2154215.26	-	-	
3	525811.77	2154274.04	-	-	
4	525812.75	2154263.32	-	0.1	
5	525812.01	2154261.64	-	-	
6	525787.77	2154233.49	-	-	
7	525790.3	2154226.67	-	-	
8	525793.89	2154136.53	-	-	
1	525775.96	2154123.2	-	-	

полное наименование должности		 <p>Документ подписан электронной подписью Службы государственного кадастрового реестра недвижимости (ФГБУ «Росреестр») Информационный центр «Единый центр данных» с 21.06.2013 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок или объект недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 33
13.12.2023г. № ВУВН-001/2023-281256916					
Кадастровый номер:		50:09:0000000:000			
Связанные с характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Указный номер части: 50:09:0000000:000/2					
Система координат: МСК-90, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание запрещения на деятельность	Средние квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	525746.85	2153220.29	-	0.1	
2	525450.85	2153179.46	-	-	
3	525400.37	2153240.8	-	-	
4	525499.42	2153261.22	-	-	
5	525353.37	2153281.03	-	0.1	
6	525354.27	2153381.54	-	-	
7	525358.82	2153274.98	-	-	
8	525352.11	2153253.8	-	-	
1	525746.85	2153220.29	-	0.1	
1	525746.85	2153419.28	-	-	
2	525705.13	2153163.09	-	-	
3	525701.82	2153430	-	-	
4	525747.35	2153423.47	-	0.1	
5	525769.25	2153438.57	-	-	
1	525746.85	2153419.28	-	-	

полное наименование должности		 <p>Документ подписан электронной подписью Службы государственного кадастрового реестра недвижимости (ФГБУ «Росреестр») Информационный центр «Единый центр данных» с 21.06.2013 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего листов: 8
13.12.2023г. № КУВН-00/023-281256916				
Кадастровый номер:		50:09:0060000:300		
Связанные с характеристиками точек границы части (частей) земельного участка				
Указный номер части: 50:09:0060000:300/4				
Система координат: МСК 56, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание запрещения на местность	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	219861.05	2153797.88	-	-
2	219870.32	2153736.39	-	-
3	219883.92	2153738.74	-	-
4	219856.46	2153801.46	-	-
1	219861.05	2153797.88	-	-
1	219800.82	2154248.1	-	-
2	219799.87	2154252.36	-	-
3	219803.45	2154263.08	-	-
4	219804.46	2154252.16	-	-
1	219800.82	2154248.1	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом государственного информационного центра «Единый сервис государственной регистрации недвижимости» (ЕИС)	подпись, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего листов: 8
13.12.2023г. № КУВН-00/023-281256916				
Кадастровый номер:		50:09:0060000:300		
Связанные с характеристиками точек границы части (частей) земельного участка				
Указный номер части: 50:09:0060000:300/5				
Система координат:				
Номер точки	Координаты, м		Описание запрещения на местность	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	215786.23	2154065.52	-	-
2	215721.55	2154073.6	-	-
3	215731.37	2154069.29	-	-
4	215746.45	2154097.28	-	-
5	215763.87	2154114.21	-	-
6	215793.89	2154156.53	-	-
7	215790.3	2154226.87	-	-
8	215787.77	2154333.49	-	-
9	215801.22	2154330.12	-	-
10	215875.42	2154441.43	-	-
11	215856.01	2154322.29	-	-
12	215787.77	2154117.04	-	-
13	215790.1	2154128.49	-	-
14	215705.59	2154071.24	-	-
1	215786.23	2154065.52	-	-
1	215741.1	2153830.14	-	-
2	215757.02	2153827.38	-	-
3	215784.08	2153846.9	-	-
4	215809.3	2153814.22	-	-
5	215813.01	2153797.93	-	-
6	215828.61	2153750.67	-	-
7	215870.32	2153736.28	-	-
8	215865.01	2153735.56	-	-
9	215877.13	2153761.54	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом государственного информационного центра «Единый сервис государственной регистрации недвижимости» (ЕИС)	подпись, фамилия

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 31

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.2	Всего пикетов раздела 4.2: 7	Всего пикетов: 8	Всего пикетов записей: 11
13.12.2023г. № КУВН-00/12023-281256916			
Кадровый номер:		50:00:0000000:300	
1	2	3	4
10	525883.95	2153795.61	-
11	525820.68	2153826.55	-
12	525811.33	2153838.76	-
13	525766.86	2153883.52	-
14	525740.06	2153886.16	-
15	525733.1	2153885.61	-
16	525735.98	2153870.04	-
1	525741.1	2153858.14	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервиса государственного информационного ресурса «ЕДИННЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ» Дата подписания: 21.02.2024 10:19:00	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Лист 32

Земельный участок или объект недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2	Всего пикетов раздела 4.2: 7	Всего пикетов: 8	Всего пикетов записей: 33	
13.12.2023г. № КУВН-00/12023-281256916				
Кадровый номер:		50:00:0000000:300		
Связанные с характерных точек границы части (частей) земельного участка				
Указный номер части: 50:00:000000:300/5				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Среднее квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	525526.17	2153919.78	-	-
2	525596.73	2153932.54	-	-
3	525596.15	2153933.15	-	-
4	525581.08	2153941.16	-	-
5	525566.01	2153950.97	-	-
6	525552.04	2153961.68	-	-
7	525548.39	2153958.99	-	-
8	525563.23	2153967.47	-	-
9	525564.4	2153974.27	-	-
10	525560.76	2153956.29	-	-
11	525620.6	2153918.74	-	-
12	525640.97	2153913.86	-	-
13	525656.06	2153911.26	-	-
14	525669.87	2153909.97	-	-
15	525678.27	2153909.86	-	-
16	525688.57	2153914.26	-	-
17	525693.24	2153915.86	-	-
18	525697.33	2153918.81	-	-
19	525826.17	2153919.78	-	-
1	525830.45	2153757.69	-	-
2	525823.08	2153806.18	-	-
3	525818.73	2153831.46	-	-
4	525813.8	2153836.28	-	-
5	525819.13	2153895.57	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервиса государственного информационного ресурса «ЕДИННЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ» Дата подписания: 21.02.2024 10:19:00	
полное наименование должности		подпись, фамилия

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Лист 33

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 0	Всего листов записки: 33
13.12.2021г. № КУВН-001/2021-281256916			
Кадастровый номер:		50/05/0080003/000	
1	2	3	4
6	255674.81	2153768.24	-
7	255828.61	2153758.67	-
8	255830.45	2153757.69	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЯ БЕВЕНА В ОБОБЩЕННОМ КАДЕСТРЕ ФУНКЦИОНАЛЬНО-КАДАСТРОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДИРЕКЦИЕЙ ФГИС «РОСРЕЕСТРО»	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СОЛНЕЧНОГОРСК
---	---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

«Приложение № 1 к Декрету № ФФ-35-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составившего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Стратегическая независимость»

Задание на оценку № 01/24 от 05.04.2024 года

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (5 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка производится в допущении: Земельные участки с кадастровой стоимостью 50,09-000000-302, 50,09-001011-4-93, 50,09-000000-300 имеют незащищенную форму, падающие охранные зон и пограничные зон, подлежащие изъятию. Оценка производится по кадастровой информации, использовать данные участка по другому назначению.
Существующие имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Стратегическая независимость».
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Цель 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 собственности 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 определения стоимости имущества, которая должна быть учтена при определении доли в собственности, и наоборот)	Цель оценки (необходимость определения стоимости имущества, которая должна быть учтена при определении доли в собственности, и наоборот)
Сведения о предмете оценки (результата оценки об объекте (поименовав объект оценки))	Результат оценки должен быть использован в целях определения доли в собственности паевых инвесторов Рентного ЗПИФ «Стратегическая независимость».
Содержание требований законодательства России	Оценку производит в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1. С указанным ссылкой на нормативные правовые акты РФ в случае принятости

Вид стоимости	Рыночная (сравнительная) 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, расплачиваясь всецело и наличными деньгами, и на вполне ясные и свободные от влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств, то есть когда: – одна из сторон оценки не стремится отчуждать объект оценки, а другая сторона не стремится приобрести объект оценки; – 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 чуждой стороны не было; – платежи за объект оценки выражены в денежной форме. (См. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности») В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н от ведения Межмуниципальных стандартов финансовой отчетности и Разделений ... установлено (0,9), что «Базисный стандарт определяет, какое определение стоимости как цену, которая была бы получена при продаже актива или участия при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Сравнительная стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или участия при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценки справедливого стоимости» (исменен в действии на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016)). Стоимость определяется без учета налогов.
Предоставлен стоимости	1) предоставляется типовой отчет о стоимости; 2) участники сделки являются неопределенными лицами; 3) дата оценки 08.04.2024 г.; 4) предметом оценки – использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) метод оценки – доходный подход; вид стоимости – рыночная для использования при определении в соответствии с «Справедливые подходы» к определению стоимости имущества, целью оценки (для целей определения стоимости имущества, составившего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Стратегическая независимость» в соответствии с п. 1.3. Указами ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средневзвешенной стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и порядка определения ликвидационной стоимости инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»); 08.04.2024 г.; Не требуется.
Дата оценки	05.04.2024 г. – 08.04.2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра объекта оценки)	Не проводится.
Время (часы) проведения работ по оценке	Выписка из ЕПРН
Состав и объем документов и материалов, представленных заказчиком оценки (включая документы, предоставленные в форме доверенности)	Состав и объем документов и материалов, представленных заказчиком оценки (включая документы, предоставленные в форме доверенности)
Порядок и сроки предоставления информации и документов, необходимых для выполнения оценки	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) рабочих дней с даты предоставления документов по оценке.

Отчет об оценке земельных участков (5 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск

Приложение 1
к Экспизию на отчуждение № 01/24 от 03.04.2024 г.
к Договору № Ф03/22-20/19 от 16 сентября 2019 года
об отчуждении имущества, составившего Единый
закрытый паевой инвестиционный фонд
«Регистрация недвижимости»

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Классификация и вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (наименование объекта)	Характеристика
1	Земельный участок	50:07/008/001/022	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства	118,607	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположенный в границах кадастрового участка 50:07/008/01/22	Земельный фонд, выделенный для ведения сельского хозяйства
2	Земельный участок	50:07/008/001/010	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства	119,378	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположенный в границах кадастрового участка 50:07/008/01/22	Земельный фонд, выделенный для ведения сельского хозяйства
3	Земельный участок	50:07/008/001/030	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства	141,906	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположенный в границах кадастрового участка 50:07/008/01/22	Земельный фонд, выделенный для ведения сельского хозяйства
4	Земельный участок	50:07/008/01/052	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства	164,208	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположенный в границах кадастрового участка 50:07/008/01/22	Земельный фонд, выделенный для ведения сельского хозяйства
5	Земельный участок	50:07/008/001/031	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства	999,524	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположенный в границах кадастрового участка 50:07/008/01/22	Земельный фонд, выделенный для ведения сельского хозяйства

Заказчик:
ООО «ТрастЮниверс АБЭмо ЛУ, ЗИИФ»
Регистрационный номер недвижимости

Генеральный директор
ООО «ТрастЮниверс АБЭмо»



Е.В. Крайченко

Исполнитель:
ООО «ФондОтечелка»

Генеральный директор
ООО «ФондОтечелка»



И.П. Ивашкина