



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



Е.В. Берг /Е.В. Берг/

ОТЧЕТ 013/16

об оценке 127 земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 11.07.2016 г.

Дата составления отчета: 11.07.2016 г.

Москва – 2016

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	4
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	9
1.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	9
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	11
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
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	19
5.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	20
5.1.	ДОПУЩЕНИЯ	20
5.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	20
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	21
6.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	21
6.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	21
6.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	21
6.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	21
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
7.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
7.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
7.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	48
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	48
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	53
8.3.	СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	53
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	58
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	60
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	61
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	62
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА.....	62
9.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК СВОБОДНЫХ	62
10.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	66
10.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	66
10.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	66
10.3.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	66
10.4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	66
10.5.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И	

ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ	67
10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	69
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	101
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	102
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	108
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	108
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	108
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	115

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании Договора ФО/СЗР-1-2015 от «12» октября 2015 и в соответствии с Заданием на оценку № 07/16 от 07.07.2016 г. к нему, заключенным ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель», «Исполнитель», оказал услуги по оценке имущества.

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: 127 (Сто двадцать семь) земельных участков, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный.

Состав объекта оценки приведен в разделе 2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

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

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
127 (Сто двадцать семь) земельных участков, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный	Не применялся	Не применялся	481 725 000

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, по состоянию на дату оценки округленно, составляет:

481 725 000 (Четыреста восемьдесят один миллион семьсот двадцать пять тысяч) рублей, не облагаются НДС¹.

В том числе:

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0050529:40	400 000	6 328 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0000000:537	2 201 213	19 251 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 53698 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть	50:05:0020105:14	53 698	597 000

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.

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.
	кадастрового квартала 50:05:0020105:14 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020105:14			
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:10	24 312	270 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:7	2 703 005	23 639 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:8	1 166 851	10 205 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020203:3	46 303	515 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020203:4	117 857	1 272 000
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020207:3	31 161	347 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 105424 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214:10 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:10	50:05:0020214:10	105 424	1 138 000
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 65851 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214:11 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:11	50:05:0020214:11	65 851	732 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 209725 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214:7 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:7	50:05:0020214:7	209 725	2 264 000
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020215:4	59 038	657 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020216:3	583 229	5 604 000
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020226:7	191 275	2 065 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020226:8	24 620	274 000
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020228:2	87 487	973 000
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030113:3	295 263	3 188 000
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030113:4	46 116	513 000
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030122:4	533 001	5 122 000
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030262:6	53 383	594 000
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030263:2	684 434	6 577 000
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030265:3	167 248	1 806 000
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030265:5	175 568	1 896 000
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0120214:15	216 291	2 335 000
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0120214:17	85 919	955 000
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0120219:16	302 666	2 908 000
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0130212:4	994 029	9 552 000
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0130216:5	42 784	476 000
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0130221:8	272 090	2 938 000
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0130315:14	175 173	1 891 000
32	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 268117 кв.м., адрес объекта: Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира: д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Юровский с/о Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020396:0017	50:23:0020396:0017	268 117	4 766 000
33	Земельный участок для ведения сельхозпроизводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 113248 , адрес объекта: Участок находится примерно в 720 м по направлению на юг от ориентира: с.Давыдово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:	50:23:0050451:0004	113 248	2 013 000

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.
	разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 94442 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0060221:0055			
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:29:0060221:1942	665945	6 399 000
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:131	194696	2 102 000
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:134	171830	1 855 000
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:136	490020	4 709 000
85	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:137	605495	5 818 000
86	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	50:23:0020271:0633	19 784,64	362 000
87	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:21	380245	3 654 000
88	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090318:12	370587	3 561 000
89	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090111:4	476239	4 576 000
90	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010208:3	50571	562 000
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020510:45	788366	7 576 000
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020353:141	207435	2 240 000
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020510:48	750206	7 209 000
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	50:24:0010409:45	331901	3 189 000
95	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090203:2	99304	1 104 000
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090223:6	110922	1 198 000
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:10	704075	6 766 000
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:11	38993	434 000
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:12	17759	197 000
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:14	25167	280 000
101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:15	5808	65 000
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:17	1464499	12 808 000
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010526:153	811391	7 797 000
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090223:4	307326	2 953 000
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090111:9	6715	75 000
106	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020345:14	252004	2 721 000
107	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0100140:4	86548	962 000
108	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:29:0000000:50582	619870	5 956 000
109	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030118:5	675304	6 489 000
110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020107:9	185287	2 001 000
111	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:9	229594	2 479 000
112	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:14	200006	2 159 000
113	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:34:0020101:65	764904	4 916 000
114	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020105:12	83143	925 000
115	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:18	560767	5 389 000

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.
116	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:17	208188	2 248 000
117	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:20	370849	3 564 000
118	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:19	68110	757 000
119	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080105:11	73122	813 000
120	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080105:9	268426	2 898 000
121	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:20	32027	356 000
122	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:24	147886	1 597 000
123	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:200	548820	5 274 000
124	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:23	640290	6 153 000
125	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0130207:29	44932	500 000
126	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0120214:18	65688	731 000
127	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020396:1333	138525	2 463 000
ИТОГО				481 725 000

1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Определяемая справедливая стоимость отражает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов, как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные Оценщику.

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Исходя из цели оценки и условий Договора ФО/СЗР-1-2015 от «12» октября 2015 и в соответствии с Заданием на оценку № 07/16 от 07.07.2016 г. к нему принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

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.

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

Объект оценки	127 (Сто двадцать семь) земельных участков, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный».
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице ниже.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Дата определения стоимости	11.07.2016 г.
Срок проведения оценки	07.07.2016 г. по 11.07.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0050529:40	400 000
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0000000:537	2 201 213
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 53698 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020105:14	50:05:0020105:14	53 698
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:10	24 312
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:7	2 703 005
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:8	1 166 851
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020203:3	46 303
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020203:4	117 857
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020207:3	31 161
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 105424 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:10	50:05:0020214:10	105 424
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 65851 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:11	50:05:0020214:11	65 851
12.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 209725 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:7	50:05:0020214:7	209 725
13.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020215:4	59 038
14.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020216:3	583 229
15.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020226:7	191 275
16.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020226:8	24 620
17.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020228:2	87 487
18.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030113:3	295 263
19.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030113:4	46 116
20.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030122:4	533 001
21.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030262:6	53 383
22.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030263:2	684 434
23.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030265:3	167 248
24.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030265:5	175 568
25.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0120214:15	216 291
26.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0120214:17	85 919

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0081		
73.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 84375 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1225 м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0082	50:29:0050402:0082	84 375
74.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 84311 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1120 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0083	50:29:0050402:0083	84 311
75.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 84237 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 920 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0084	50:29:0050402:0084	84 237
76.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:29:0050402:0085	659 409
77.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 110026 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 935 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:102	50:29:0050402:102	110 026
78.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:29:0060221:1941	781020
79.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:29:0060221:0037	296 414
80.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 94442 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0060221:0055	50:29:0060221:0055	94 442
81.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:29:0060221:1942	665945
82.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:131	194696
83.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:134	171830
84.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:136	490020
85.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:137	605495
86.	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	50:23:0020271:0633	19 784,64
87.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:21	380245
88.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090318:12	370587
89.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090111:4	476239
90.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010208:3	50571
91.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020510:45	788366
92.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020353:141	207435
93.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	50:05:0020510:48	750206

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29

июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
Место нахождения	105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское 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 профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №433-1221121/15/0321R/776/00001/5 - 004618 от 31 июля 2015 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2016 г. по 30 июня 2017 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-26 от 29.06.2015 г.
Квалификация оценщика	6. Определение стоимостей объектов I категории сложности. В/03.6. Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
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 специалисты не привлекались

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90063/5 от 29 декабря 2015 г., период страхования: с 31 декабря 2015 г. по 31 декабря 2016 г., лимит ответственности страховщика – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

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

5.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

6.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

6.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 6.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

6.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки использованы указанные в разделах 6.3 и 6.4 Стандарты.

6.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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

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

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

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

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

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

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

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
--------------------	---

	<p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование	Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации

Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Заатратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рыноком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве

	<p>исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.</p> <p>Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.</p> <p>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</p> <p>Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.</p>
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
Затраты по сделке	<p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <p>Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.</p> <p>Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).</p>
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

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

7.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является 127 (Сто двадцать семь) земельных участков, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный».

Состав объекта оценки приведен в разделе 2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

Таблица 7.1-1 Характеристика земельных участков, расположенных в Раменском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская область, Раменский район, вблизи деревень Ульянинское, Юрово, Давыдово, Пласкинино
Площадь дачных земельных участков, кв. м	19 784,64, 400 000, 268 117, 113 248
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для ведения сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское / Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	50-60
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.1-2 Характеристика земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства, расположенного в Орехово-Зуевском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская область, Орехово-Зуевский район, около деревень Смолево, Слободище, Хотейчи, Лашино, Пригородный, Алексеевская, Асташково, Лопаково от 32 027 до 640 290
Площадь земельных участков, кв. м	от 32 027 до 640 290
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного использования
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Горьковское шоссе
Расстояние от МКАД, км	65-70
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Характеристика	Показатель
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.1-3 Характеристика земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Воскресенском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская область, Воскресенский район, около деревень Белоозерский, Воршиково, Фаустово, Михалево, Городище, Гостилово, Муромцево, Грецкая, Цибино, Юрасово, Петровское
Площадь земельных участков, кв. м	от 38 385 до 6 694 289
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного использования
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское/Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	60-70
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.1-4 Характеристика земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Сергиево-Посадский район, вблизи д. Адамово, д. Юдино, д. Соснино, д. Каменки, д. Сахарово, д. Антоново, д. Еремино, д. Чижево, с/пос. Селковское, д. Опарино, д. Шеметовское, с.п. Селковское
Площадь земельных участков, кв. м	5 808 – 1 464 499
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ярославское шоссе
Расстояние от МКАД, км	75-105
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.1-5 Характеристика земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства, расположенного в Коломенском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения	Московская обл., Коломенский р-н, вблизи д. Пирочи
Площадь земельных участков, кв.м	764 904
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли с/х назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Обременения	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	105
Инженерные коммуникации	близкое расположение к коммуникациям
Подъездные пути	грунт
Близость лесного массива	есть
Наличие поблизости водоема (нет; близко; в пределах шаговой доступности)	в пределах шаговой доступности
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунках, представлены форма оцениваемых участков и расположение на публичной кадастровой карте.

Рисунок 7.2-1 Район расположения земельных участков расположенных Раменском районе Московской области

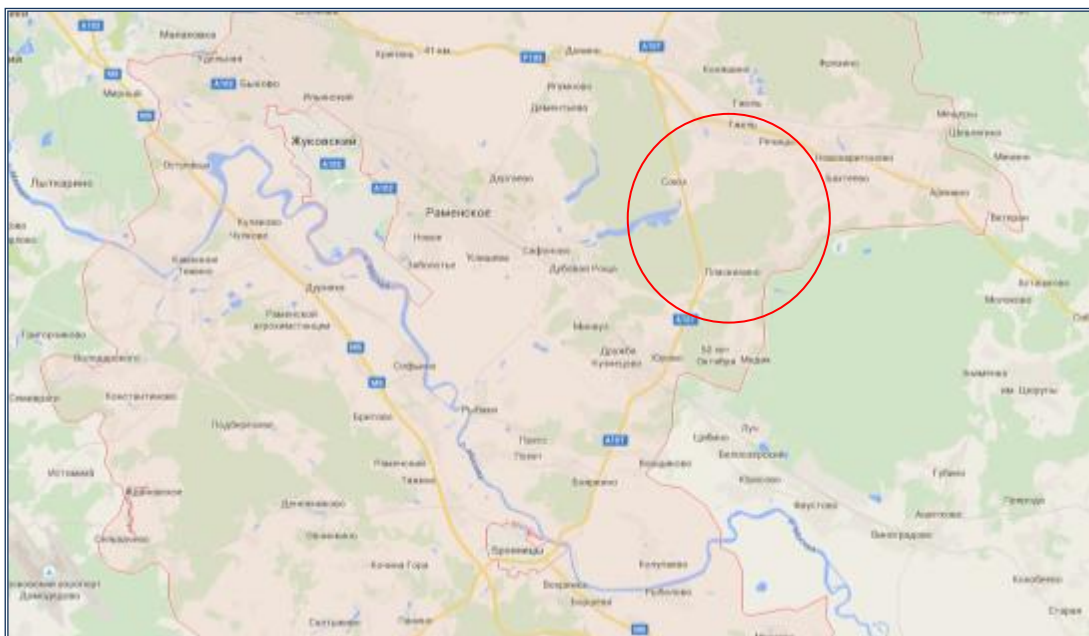


Рисунок 7.2-2 Район расположения земельных участков расположенных в Орехово-Зуевском районе Московской области

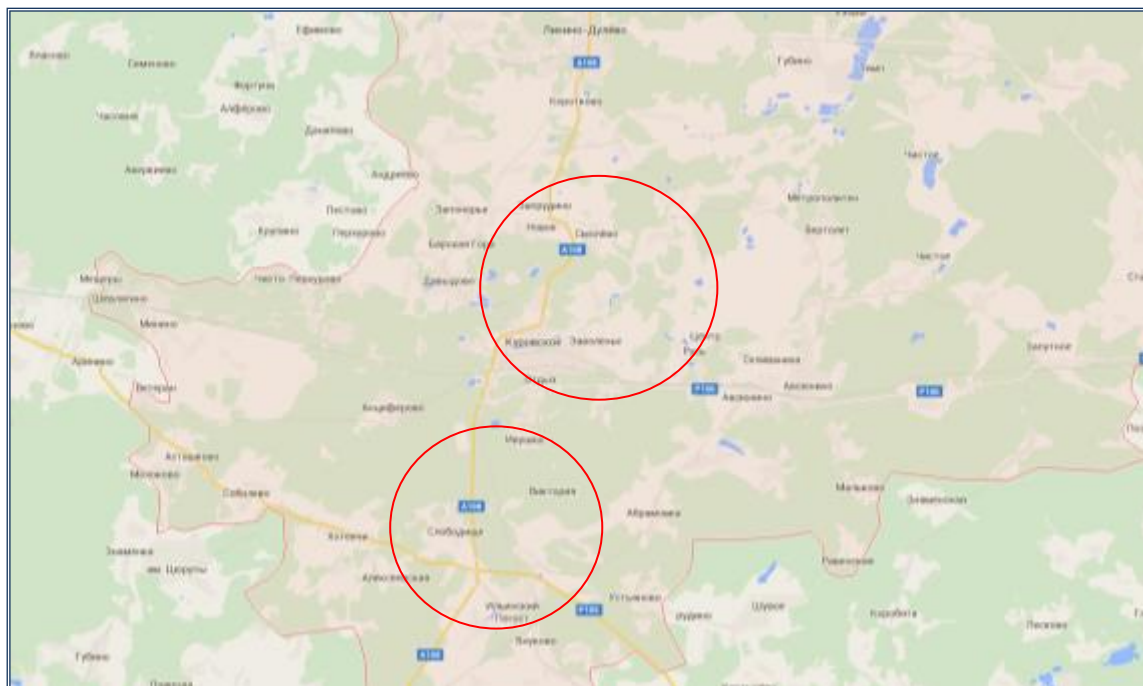


Рисунок 7.2-3 Район расположения земельных участков расположенных в Воскресенском районе Московской области

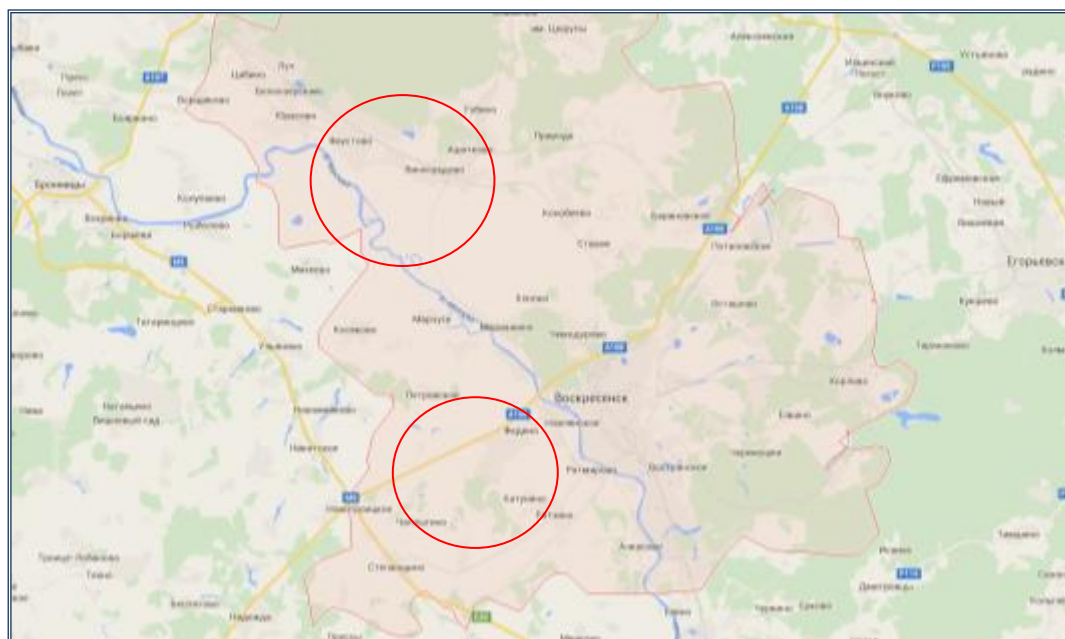


Рисунок 7.2-4 Район расположения земельных участков расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области

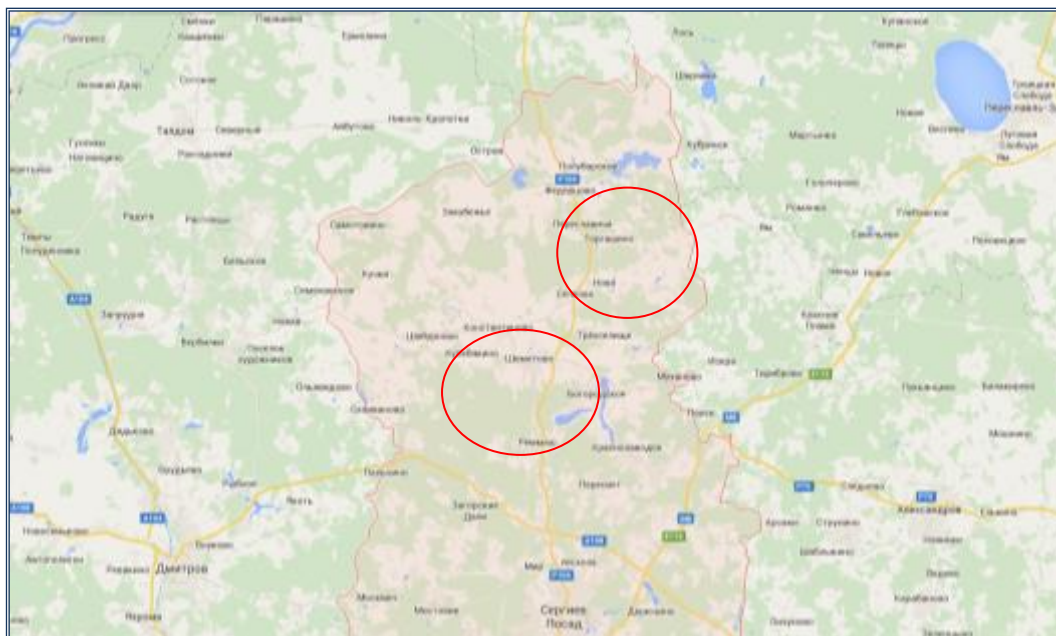
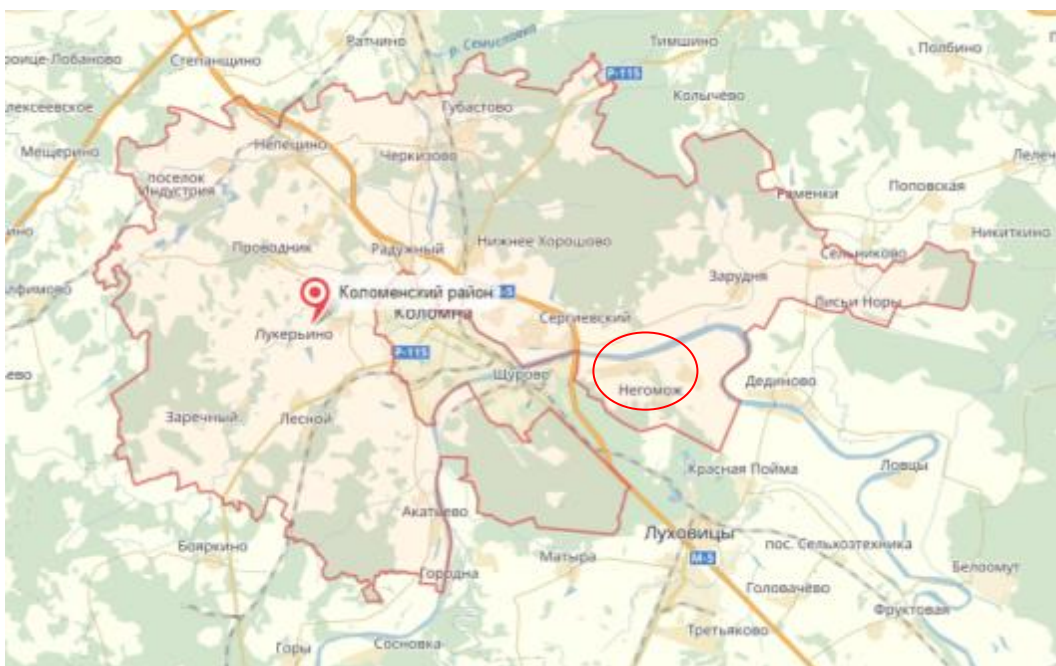


Рисунок 7.2-5 Район расположения земельного участка расположенного в Коломенском районе Московской области



Раменский район является муниципальным образованием в восточной части Московской области Российской Федерации с административным центром в городе Раменское. Раменский район Московской области был преобразован из Бронницкого уезда РСФСР в 1929 году.

Общая площадь **Раменского муниципального района** равняется 150 тыс. га. На юге район граничит с Домодедовским и Ступинским районами МО, на востоке – с Воскресенским и Орехово-Зуевским, на севере – с Павло-Посадским, Ногинским и Балашихинским, а на северо-западе – с Ленинским и Люберецким. Административный центр - город Раменское. Город расположен в 46 км к юго-востоку от Москвы.

Воскресенский район расположен в 60—100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на северо-западе с Раменским районом, на северо-востоке с Орехово-Зуевским районом, на востоке с Егорьевским районом, на юге с Коломенским районом и на юге-западе со Ступинским районом Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.¹

Площадь района составляет 812,48 км², из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км², а лесные — 280 км².

Орехово-Зуевский район, расположенный в 80-90 километрах от Москвы в междуречье рек Москва и Клязьма, является одним из крупнейших в столичной области. Его территория сегодня составляет 182,128га. Граничит с Егорьевским, Воскресенским, Шатурским и Павлово-Посадским районами Московской области и Владимирской областью - Петушинским районом. Через его территорию проходят две крупные железнодорожные линии Горьковского и Рязанского направлений.

Район расположен на севере мещерской низменности, почти в центре Русской равнины, и богат полезными ископаемыми промышленного значения - торфом, тугоплавкими огнеупорными глинами, песчаниками и известняками, имеются небольшие запасы фосфоритов и железных руд. Особое место среди минеральных ресурсов занимают артезианские воды, которые являются основным источником водоснабжения.

Сергиево-Посадский муниципальный район - муниципальное образование в Московской области России. Сергиев Посад – крупный административный, промышленный, научный, культурный и туристический центр Подмосковья.

Сергиево-Посадский район расположен на северо-востоке Московской области и занимает выгодное экономико-географическое положение (70 км от столицы России - г Москвы). Через территорию района проходит автотрасса, связывающая столицу России с севером страны, а также третье бетонное кольцо, обеспечивающее выход на все федеральные дороги минуя МКАД. Административный центр - г. Сергиев-Посад является крупным железнодорожным узлом, обеспечивающим железнодорожное сообщение со всеми регионами России. В районе построен и действует крупнейший в Московской области таможенный терминал, через который проходят грузы известных международных корпораций для многочисленных российских клиентов.

Население района – 231 тыс. человек, в том числе 182 тыс. живет в городах и поселках городского типа (79%). Население г. Сергиев Посад составляет 111.2 тыс. человек.

Площадь района составляет 2025 км². Район граничит с Щёлковским, Пушкинским, Дмитровским и Талдомским районами Московской области, а также с Владимирской областью. Основные реки – Кунья, торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна.

Коломенский муниципальный район географически находится на юго-восток от Москвы. Центром администрации района является Коломна. Коломна расположена в удивительном красивейшем месте слияния 3-х рек: Москва-река, Ока и Коломенка. Коломенский район включает в себя порядка 150-ти населённых пунктов.

По данным 1923 года в Коломенском уезде проживало 92 175 человек, до реформы 1929 года. Тогда в состав Коломенского уезда входило 2 стана и 16 волостей. Были крупные сёла Озёры, Горы, Белые Колодези, Малинно. После реформы Коломенский район сократился и по площади и по населению. Развитие города Коломны в 30-е годы несколько компенсировало убыль населения.

В Коломенском районе, исключая Коломну, проживает 40,4 тыс. человек, что является 10-м местом в области на 2006 год. В городах проживают 3,7 тысяч человек. Значительными населёнными пунктами являются Пески, Непецино, Сергиевское, Проводник.

В состав Коломенского района входят 9 муниципальных образований — 1 городское поселение и 8 сельских поселений:

- Городское поселение Пески
- Сельское поселение Акатьевское

¹ <https://ru.wikipedia.org/>

- Сельское поселение Биорковское
- Сельское поселение Заруденское
- Сельское поселение Непецинское
- Сельское поселение Проводниковское
- Сельское поселение Радужное
- Сельское поселение Пестриковское
- Сельское поселение Хорошовское

В настоящее время число жителей, проживающих на территории района – около 65 тысяч. В летнее время это число удваивается приблизительно в 2 раза за счёт освоения дачных участков жителями Москвы.

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

По структуре почвенного покрова выделяют подрайоны, отличающиеся особенностями рельефа и распределением почвообразующих пород.

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию, почвы Московской области можно отнести к дерново-подзолистым и болотно-подзолистым типам почв.

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодиями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения

Таблица 7.2-6 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках¹

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85
Содержание обменных оснований (Ca ²⁺ , Mg ²⁺), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13 5,0 – 6,2	15 – 16 5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 – 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 – 55

* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)

¹ Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

Таблица 7.2-7 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 7.2-8 Основные характеристики агроклиматических подзон

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Площадь с/х угодий, тыс. га	Сумма температур >10 С	Агроклиматический потенциал	Гумус, ц из 1 т навоза
1	1	933	1900-1975	7	0,5
2	1, 2	265,2	2000 - 2100	7,2	0,5
3	2, 3	123,9	2125 - 2175	7,3	0,5

Таблица 7.2-9 Структура посевов

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Структура посевов, %						
		Зерновые		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Лён-долгунец	Сахарная свекла
		Озимая пшеница	Ячмень					
1	1	25	25	3,7	35,1	10	1,2	
2	1, 2	25	25	3,7	36,3	10		
3	2, 3	25	25	3,7	33	10		3,3

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010).

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.3-1 Общая характеристика земельных участков

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульянинское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0050529:40	400 000
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северо-западная часть кадастрового квартала	50:05:0000000:537	2 201 213
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 53698 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала	50:05:0020105:14	53 698

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	квартала 50:05:0020105. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020105:14			
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Селиваново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:10	24 312
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:7	2 703 005
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, южная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:8	1 166 851
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменки, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	50:05:0020203:3	46 303
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменки, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	50:05:0020203:4	117 857
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Еремино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020207	50:05:0020207:3	31 161
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 105424 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:10	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:10	105 424
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 65851 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:11	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:11	65 851
12.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 209725 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:7	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:7	209 725
13.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020215	50:05:0020215:4	59 038
14.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Юдино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020216	50:05:0020216:3	583 229
15.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020226	50:05:0020226:7	191 275
16.	Земельный участок, категория земель:	Московская область, Сергиево-Посадский	50:05:0020226:8	24 620

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	муниципальный район, в р-не д. Чижево, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020226		
17.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Юдино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020228	50:05:0020228:2	87 487
18.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	50:05:0030113:3	295 263
19.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, южная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	50:05:0030113:4	46 116
20.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030122	50:05:0030122:4	533 001
21.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменки, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030262	50:05:0030262:6	53 383
22.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Пальчино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030263 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0030263:2	50:05:0030263:2	684 434
23.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0030265	50:05:0030265:3	167 248
24.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030265	50:05:0030265:5	175 568
25.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0120214	50:05:0120214:15	216 291
26.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0120214	50:05:0120214:17	85 919
27.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.кв. 50:05:0120219	50:05:0120219:16	302 666
28.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, южная часть кад.кв. 50:05:0130212	50:05:0130212:4	994 029
29.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.кв. 50:05:0130216	50:05:0130216:5	42 784
30.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0130221	50:05:0130221:8	272 090
31.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть кад.кв. 50:05:0130315	50:05:0130315:14	175 173
32.	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 268117 кв.м., адрес объекта: Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира: д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская	Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира: д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Юровский с/о.	50:23:0020396:0017	268 117

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	область, Раменский район, Юровский с/о. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020396:0017			
33.	Земельный участок для ведения сельхозпроизводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 113248 , адрес объекта: Участок находится примерно в 720 м по направлению на юг от ориентира: с.Давыдово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0050451:0004	Участок находится примерно в 720 м по направлению на юг от ориентира: с.Давыдово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское.	50:23:0050451:0004	113 248
34.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 100м. по направлению на северо-восток от ориентира п.Белоозерский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 35	50:29:0030108:110	86 755
35.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 430м. по направлению на запад от ориентира д. Цибино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 5	50:29:0030213:16	241 451
36.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 120м. по направлению на восток от ориентира д. Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0030214:38	290 397
37.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1380м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 14	50:29:0030214:39	107 219
38.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1600м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15	50:29:0030214:40	402 352
39.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 360м. по направлению на восток от ориентира д. Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0030214:48	337 218
40.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 650м. по направлению на восток от ориентира д. Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0030214:49	710 931
41.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 680м. по направлению на запад от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 13	50:29:0030214:50	38 385
42.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 810 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 69	50:29:0030401:101	190 815
43.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 980м. по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 41	50:29:0030401:103	288 543
44.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Воскресенский	50:29:0030401:476	941121
45.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Михалево, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0030401	50:29:0030401:473	386524

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
		Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское		
60.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 295м. по направлению на юг от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0018	131 158
61.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 645м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0025	297 511
62.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Фединское	50:29:0050210:1127	571209
63.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050402:2483	6694289
64.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 363610 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0057	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0057	363 610
65.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 235550 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 650 м. по направлению на северо-восток от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0061	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 650 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0061	235 550
66.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 193034 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 555 м. по направлению на север от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0062	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 555 м. по направлению на север от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0062	193 034
67.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 118798 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 910 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка,	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 910 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0064	118 798

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0064			
68.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 104530 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1140 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0077	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1140 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0077	104 530
69.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 104946 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1345 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0078	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1345 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0078	104 946
70.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 99929 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1500 м по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0079	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1500 м по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0079	99 929
71.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132453 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1700 м. по направлению на запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0080	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1700 м. по направлению на запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0080	132 453
72.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 105128 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1260 м. по направлению на восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0081	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1260 м. по направлению на восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0081	105 128

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
73.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 84375 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1225 м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0082	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1225 м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0082	84 375
74.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 84311 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1120 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0083	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1120 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0083	84 311
75.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 84237 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 920 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0084	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 920 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0084	84 237
76.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 680м. по направлению на восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0085	659 409
77.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 110026 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 935 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:102	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 935 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:102	110 026
78.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производств	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:1941	781020
79.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 285м. по направлению на юг от ориентира дер. Грецкая, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:0037	296 414
80.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на	50:29:0060221:0055	94 442

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 94442 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0060221:0055	запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.		
81.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:1942	665945
82.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:29:0030401:131	194696
83.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 3570м. по направлению на юго-восток от ориентира с. Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79	50:29:0030401:134	171830
84.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 1050м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:29:0030401:136	490020
85.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 2630м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82	50:29:0030401:137	605495
86.	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 1346 м по направлению на юго-запад от ориентира: д.Пласкинино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское	50:23:0020271:0633	19 784,64
87.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лашино	50:24:0080212:21	380245
88.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0090318	50:05:0090318:12	370587
89.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	50:05:0090111:4	476239
90.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010208	50:05:0010208:3	50571
91.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Тарбинское, центральная часть кад. кв. 50:05:0020510	50:05:0020510:45	788366
92.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Сахарово, юго-западная часть кад. кв. 0020353	50:05:0020353:141	207435
93.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Ченцы, юго-восточная часть кад. кв. 50:05:0020510	50:05:0020510:48	750206
94.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее пос. Пригородный	50:24:0010409:45	331901

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий			
95.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос.Селковское, в р-не д.Власово, центральная часть кад.кв.50:05:0090203	50:05:0090203:2	99304
96.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос.Селковское, восточная часть кадастрового квартала.50:05:0090223	50:05:0090223:6	110922
97.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:10	704075
98.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:11	38993
99.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:12	17759
100.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:14	25167
101.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:15	5808
102.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:17	1464499
103.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Шеметовское, в р-не с. Никульское, центральная часть кад.кв. 50:05:0010526	50:05:0010526:153	811391
104.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Селковское, в р-не д Власово, западная часть кад.кв. 50:05:0090223	50:05:0090223:4	307326
105.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	50:05:0090111:9	6715
106.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не с.Константиново, северная часть кад.кв. 50:05:0020345	50:05:0020345:14	252004
107.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не д.Селихово, центральная часть кад.кв. 50:05:0100140	50:05:0100140:4	86548
108.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи д. Золотово, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:29:0000000:50582	50:29:0000000:50582	619870
109.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030118	50:05:0030118:5	675304
110.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Опарино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020107	50:05:0020107:9	185287
111.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Опарино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:9	229594
112.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевская	50:24:0080212:14	200006

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	сельскохозяйственного использования			
113.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Коломенский район, колхоз "Путь Ленина"	50:34:0020101:65	764904
114.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	50:05:0020105:12	83143
115.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер.Смолево	50:24:0080128:18	560767
116.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с..Хотеичи	50:24:0080212:17	208188
117.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотеичи	50:24:0080212:20	370849
118.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотеичи	50:24:0080213:19	68110
119.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Асташково	50:24:0080105:11	73122
120.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Асташково	50:24:0080105:9	268426
121.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:20	32027
122.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:24	147886
123.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Лашино	50:24:0080212:200	548820
124.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Участок находится примерно в 190 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Лопаково, расположенного за пределами участка	50:24:0080128:23	640290
125.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть кад.кв. 50:05:0130207	50:05:0130207:29	44932
126.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, южная часть кад.кв. 50:05:0120214	50:05:0120214:18	65688
127.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Пласкинино. Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок №57 в АОЗТ "Сафоновское"	50:23:0020396:1333	138525

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки

По состоянию на дату оценки часть земельных участков сдана в арнедну под сельскохозяйственное производство, часть земельных участков не используются.

Сведения об имущественных правах на земельные участки:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»
Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Сведения о физическом износе земельных участков. Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости.

Иных видов устаревания не выявлено.

Количественные и качественные характеристики, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки. Оценщиком не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. Оценщиком не выявлены.

Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки: Доверительное управление.

Балансовая стоимость: справка о балансовой стоимости не была предоставлена Заказчиком. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 7.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
128.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0020271:0633	50 – АБ N 952210	28.04.2011
129.	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:23:0020271:0633	23.1/08-1424	22.01.2008
130.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0090318:12	50-АБN 925683	03.06.2011
131.	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0090318:12	5005/203/09-07152	01.04.2009
132.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0090111:4	50-АБN 925682	03.06.2011
133.	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0090111:4	5005/205/09-10781	19.15.2009
134.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020510:45	50-АБN 925690	03.06.2011
135.	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0020510:45	5005/205/09-10641	16.05.2009
136.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020510:48	50-АБN 925670	03.06.2011
137.	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0020510:48	5005/205/09-10781	19.05.2009
138.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:34:0020101:65	50-АГ № 054462	30.12.2011
139.	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:34:0020101:65	МО-12/3В-132150	05.03.2012
140.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010208:3	50-АБN 925667	03.06.2011
141.	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0010208:3	05/09-2-01039	20.01.2009
142.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020353:141	50-АБN 925688	03.06.2011
143.	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0020353:141	5005/205/09-10772	19.05.2009
144.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080212:200	50-АК 149929	26.12.2014 г.
145.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:24:0080212:200	МО-14/3В-1938551	19.11.2014 г.
146.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0060221:1941	50-АК 277830	24.12.2014 г.
147.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0060221:1941	МО-14/3В-1994693	25.11.2014 г.
148.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0060221:1942	50-АК 277829	24.12.2014 г.
149.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0060221:1942	МО-14/3В-1994648	25.11.2014 г.
150.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:1127	50-АК 092533	31.12.2014 г.
151.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050210:1127	МО-14/3В-2036666	01.12.2014 г.
152.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:473	50-АК 286334	31.12.2014 г.
153.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:473	МО-14/3В-1997271	25.11.2014 г.
154.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0000000:50582	50-АК 284164	16.01.2015
155.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0000000:50582	МО-14/3В-1624339	09.10.2014

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
156.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:159	50-AAN 322095	19.08.2010
157.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:159	5029/201/10-11910	24.06.2010
158.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080212:14	50-АГН 802150	24.08.2012 г.
159.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:24:0080212:14	24.2/08-3293	26.11.2008 г.
160.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0010409:45	50-АБН 925684	03.06.2011
161.	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:24:0010409:45	24.1/08-3550	24.05.2008
162.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080212:21	50 – АБ № 950660	27.04.2011
163.	Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:24:0080212:21	5024/205/09-8386	18.08.2009
164.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080128:18	50- А3N 535822	17.07.2014
165.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080105:11	50- А3N 535817	17.07.2014
166.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080105:9	50- А3N 534380	17.07.2014
167.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080128:23	50- А3N 531581	17.07.2014
168.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:10	50 – АБН 285083	15.09.2011
169.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:10	05/09-2-01044	20.01.2009
170.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:11	50 – АБН 285085	15.09.2011
171.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:11	05/09-2-01045	20.01.2009
172.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:12	50 - АБН 285086	15.09.2011
173.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:12	05/09-2-01046	29.01.2009
174.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:14	50 - АБН 285087	15.09.2011
175.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:14	05/09-2-01048	20.01.2009
176.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:15	50 - АБН 285088	15.09.2011
177.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:15	05/09-2-01049	20.01.2009
178.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:17	50 - АБН 285089	15.09.2011
179.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:17	5005/207/10-15439	02.07.2010
180.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020105:12	Серия 50-НБН 962673	12.08.2009г.
181.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020105:12	05/09-2-01350	19.01.2009 г.
182.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0090223:4	50 - АБН 285090	15.09.2011
183.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0090223:4	5005/207/10-15463	02.07.2010
184.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0090111:9	50 - АБН 285102	15.09.2011
185.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0090111:9	5005/203/09-07131	01.04.2009
186.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020345:14	50 - АБН 285101	15.09.2011
187.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020345:14	5005/205/09-10758	18.05.2009
188.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0100140:4	50 - АБН 285098	15.09.2011
189.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0100140:4	5005/205/09-10794	19.05.2011
190.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010526:153	50 - АБН 285097	15.09.2011
191.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010526:153	5005/207/10-15461	02.07.2010
192.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030108:110	50-НГН 583540	22.07.2009
193.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030108:110	29.1/08-4674	20.05.2008
194.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030213:16	50-НГН 593980	21.07.2009
195.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030213:16	29.1/08-4458	17.05.2008
196.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030214:38	50-НГН 593981	21.07.2009
197.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030214:38	29.1/08-4460	17.05.2008
198.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030214:48	50-НГН 593982	21.07.2009
199.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030214:48	29.1/08-4696	21.05.2008
200.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:101	50-НГН 583518	22.07.2009
201.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:101	29.1/08-4475	17.05.2008
202.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:103	50-НГН 942032	06.08.2009
203.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:103	29.1/08-4621	20.05.2008
204.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:121	50-НГН 593954	21.07.2009
205.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:121	29.1/08-4708	22.05.2008
206.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:122	50-НГН 593958	21.07.2009
207.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:122	29.1/08-4702	22.05.2008
208.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:128	50-НГН 583509	22.07.2009
209.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:128	29.1/08-4646	21.05.2008
210.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:130	50-НГН 583514	22.07.2009
211.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:130	29.1/08-4631	21.05.2008
212.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:135	50-НГН 583515	22.07.2009
213.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:135	29.1/08-4636	21.05.2008
214.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:148	50-НГН 583505	22.07.2009
215.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:148	29.1/08-4637	22.05.2008
216.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050209:11	50-НГН 945180	04.08.2009
217.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050209:12	50-НГН 945179	04.08.2009
218.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0015	50-НГН 593959	21.07.2009
219.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0016	50-НГН 593960	21.07.2009
220.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0017	50-НГН 593961	21.07.2009
221.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0018	50-НГН 593962	21.07.2009

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
222.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0025	50-ИГ'Н 593967	21.07.2009
223.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0057	50-ИД'Н 245854	12.11.2009
224.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0061	50-ИД'Н 245863	12.11.2009
225.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0061	29.1/08-2256	22.02.2008
226.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0062	50-ИД'Н 245871	12.11.2009
227.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0062	29.1/08-2257	29.02.2008
228.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0064	50-ИД'Н 245862	12.11.2009
229.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0064	29.1/08-2259	29.02.2008
230.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0077	50-ИД'Н 245867	12.11.2009
231.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0077	29.1/08-2272	29.02.2008
232.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0078	50-ИД'Н 245852	12.11.2009
233.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0078	29.1/08-2273	29.02.2008
234.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0079	50-ИД'Н 245851	12.11.2009
235.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0079	29.1/08-2274	29.02.2008
236.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0080	50-ИД'Н 097901	12.11.2009
237.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0080	29.1/08-13422	12.11.2008
238.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0081	50-ИД'Н 097897	21.07.2009
239.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0081	29.1/08-13413	12.11.2008
240.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0082	50-ИД'Н 097896	02.11.2009
241.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0082	29.1/08-13440	12.11.2008
242.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0083	50-ИД'Н 100549	02.11.2009
243.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0083	29.1/08-13439	12.11.2008
244.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0084	50-ИД'Н 100550	02.11.2009
245.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:0084	29.1/08-13588	18.11.2008
246.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0085	50-ИГ'Н 593970	21.07.2009
247.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:102	50-ИД'Н 245870	12.11.2009
248.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:102	5029/201/09-11097	23.06.2009
249.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0060221:0037	50-ИГ'Н 593975	21.07.2009
250.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0060221:0055	50-ИД'Н 097894	02.11.2009
251.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0060221:0055	29.1/08-13425	12.11.2008
252.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:134	50-ААН 059408	21.07.2009
253.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:136	50-ААН 059409	21.07.2009
254.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:137	50-ААН 059470	21.07.2009
255.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:123	50-ИГ'Н 583513	22.07.2009
256.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050529:40	50-ИГ'Н 942627	12.08.2009
257.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0020396:0017	50-ИД'Н 097995	03.11.2009
258.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:23:0020396:0017	23.1/09-3225	02.02.2009
259.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0050451:0004	50-ИД'Н 097838	02.11.2008
260.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:23:0050451:0004	23.4/08-17648	23.06.2008
261.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080212:17	50-А3Н 534378	17.07.2014
262.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080213:19	50-А3Н 534379	17.07.2014
263.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080213:20	50-А3Н 535818	17.07.2014
264.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080213:24	50-А3Н 531582	17.07.2014
265.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0130216:5	50-ИД'Н 023410	12.08.2009
266.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0130216:5	05/08-2-16345	10.10.2008
267.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0130315:14	50-ИД'Н 023419	12.08.2009
268.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0130315:14	05/08-2-16369	10.10.2008
269.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020105:14	50-ИД'Н 109860	06.11.2009
270.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020105:14	05/09-2-01352	12.01.2009
271.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020110:10	50-НВН 962697	12.08.2009
272.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020110:10	05/09-2-01358	19.01.2009
273.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020207:3	50-НВН 962677	12.08.2009
274.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020207:3	05/09-2-01364	19.01.2009
275.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020215:4	50-НВН 962679	12.08.2009
276.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020215:4	05/09-2-01371	19.01.2009
277.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020216:3	50-НВН 962676	12.08.2009
278.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020216:3	05/09-2-01374	19.01.2009
279.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020228:2	50-НВН 962670	12.08.2009
280.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020228:2	05/09-2-01379	19.01.2009
281.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0030113:3	50-НВН 962695	12.08.2009
282.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0030113:3	05/09-2-01383	19.01.2009
283.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0030113:4	50-НВН 962696	12.08.2009
284.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0030113:4	05/09-2-01384	19.01.2009
285.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0030122:4	50-НВН 962693	12.08.2009
286.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0030122:4	05/09-2-01388	19.01.2009
287.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0030262:6	50-ИД'Н 023426	12.08.2009
288.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:131	50-АА № 059405	21.07.2010
289.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0020396:1333	50 АИ № 314731	22.09.2014
290.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:23:0020396:1333	МО-14/ЗВ-1220233	06.08.2014

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
291.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:146	Серия 50-ИГН 593998	22.07.2009
292.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:146	29.1/08-4689	21.05.2008
293.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:476	50 – БА № 545635	15.06.2015
294.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:476	МО-15/ЗВ-734325	21.04.2015
295.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:2483	50 – БА № 545635	24.06.2015
296.	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:2483	МО-15/ЗВ-679296	14.04.2015
297.	Договор аренды земельного участка		1-15/ИГ	01.09.2015
298.	Акт приема-передачи земельного участка			01.09.2015
299.	Договор аренды земельных участков		СЗР-ВС/14	12.09.2014
300.	Акт приема-передачи земельных участков			17.09.2014
301.	Договор аренды земельных участков		ВС-ДА/15	24.14.2015
302.	Акт приема-передачи земельных участков			24.14.2015
303.	Договор аренды земельных участков		СТГ-ДА/14	19.04.2014
304.	Акт приема-передачи земельных участков			19.04.2014

Источник: документы получены от Заказчика

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

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Для анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки следует¹:















- разделить всю совокупность вероятных факторов влияния на внешние (влияние мировой экономики) и внутренние (состояние национальной экономики),
- выявить и оценить основные экономические показатели факторов и степень их воздействия на рынок,
- оценить причины и следствия отрицательного и положительного воздействия факторов на рынок.

Определяющими факторами являются:

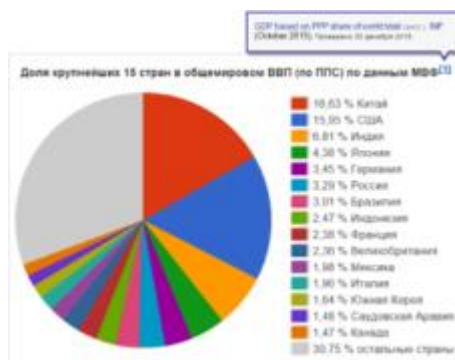
- Темпы развития и влияние мировой экономики и политики на экономику страны.
- Уровень и темпы развития национальной экономики и экономики соответствующего региона.
- Общая структура и комплексное развитие экономики. Уровень и динамика развития технологичных отраслей.
- Уровень и динамика доходов бизнеса и реальных доходов населения.

Краткий обзор итогов экономики России

Валовой внутренний продукт по паритету покупательной способности (ППС) Российской Федерации вырос с 2005 по 2014 год (последние опубликованные годовые данные) с 1,6967 до 3,577 \$ трлн. в год.

№	Страна	2012	2013	2014
1	 КНР	15154	16585	18088
2	 США	16155	16663	17348
3	 Индия	6256	6796	7411
4	 Япония	4547	4695	4767
5	 Германия	3557	3630	3748
6	 Россия	3398	3498	3577
7	 Бразилия	3082	3218	3276
9	 Франция	2488	2545	2591
10	 Великобритания	2375	2454	2569
12	 Италия	2112	2110	2135
13	 Республика Корея	1625	1699	1784
14	 Саудовская Аравия	1467	1531	1610
15	 Канада	1479	1533	1596
16	 Испания	1520	1526	1572
17	 Турция	1368	1448	1515
23	 Польша	883	913	960

¹ <http://statielt.ru/>

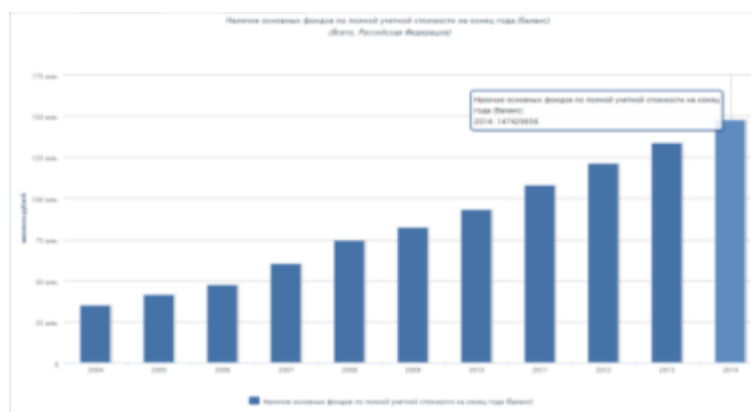


Растёт ВВП (по ППС) на душу населения

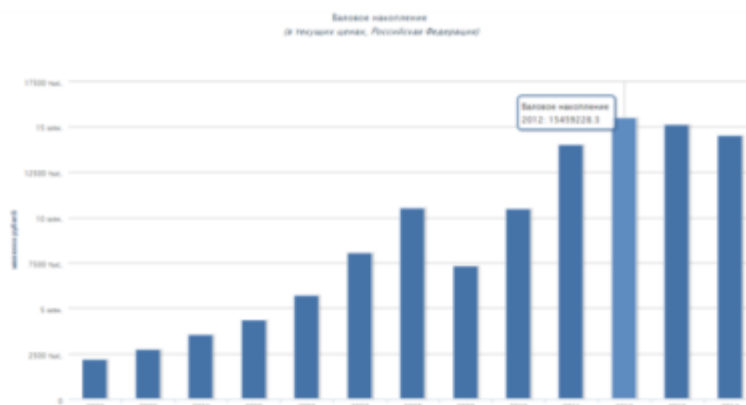


Объем ВВП России за III квартал 2015 года составил в текущих ценах 19305,2 млрд. рублей, т. е. снизился относительно III квартала 2014 года на 4,1 %.

По данным за 2014 год выросли основные фонды:



Однако уже с 2013 года начало снижаться Валовое накопление (приобретение за вычетом выбытия новых и существующих основных фондов; затраты на улучшение произведенных материальных активов):



Структурное развитие экономики

За период с 2002 года выполнены и воплощаются более пятидесяти государственных программ по развитию реальных секторов экономики, науки и технологий, социальной сферы, образования и культуры как отраслевой, так и социальной направленности. Крупнейшие из них: Программа

"Жилище", "Чистая вода" на 2011 - 2017 годы, "Культура России (2012-2018 годы)", "Развитие водохозяйственного комплекса Российской Федерации в 2012-2020 годах", «Устойчивое развитие сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года», «Развитие мелиорации сельскохозяйственных земель России на период до 2020 года», "Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006 - 2015 годы", "Культура России», "Предупреждение и борьба с социально значимыми заболеваниями", "Охрана озера Байкал и социально-экономическое развитие Байкальской природной территории на 2012- 2020 годы", "Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011 - 2018 годы)", «Развитие транспортной системы России», "Модернизация Единой системы организации воздушного движения Российской Федерации (2009 - 2020 годы)", "Повышение безопасности дорожного движения в 2006-2012 годах", "Дети России" на 2007-2010 годы, Программа "Мировой океан", "Создание системы базирования Черноморского флота на территории Российской Федерации в 2004-2020 годы", "Снижение рисков и смягчение последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в Российской Федерации до 2010 года", "Развитие уголовно-исполнительной системы», Программы развития технологий: "Глобальная навигационная система", "Развитие гражданской морской техники", "Развитие гражданской авиационной техники России", "Электронная Россия (2002-2010 годы)", Федеральная космическая программа России, "Развитие российских космодромов", "Развитие атомного энергопромышленного комплекса России", "Исследования и разработки по приоритетным направлениям развития научно-технологического комплекса России", "Совершенствование федеральной системы разведки и контроля воздушного пространства Российской Федерации (2007- 2010 годы)", "Национальная технологическая база", "Развитие инфраструктуры наноиндустрии в Российской Федерации", "Развитие электронной компонентной базы и радиоэлектроники", а также программы развития территорий (Калининградской области, Ингушетии, Дальнего Востока и Забайкалья, Курильских островов, Юг России, "Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя до 2020 года").

Направления федеральных целевых программ	Запланировано в бюджете на 2016 год, млн. руб.
Развитие высоких технологий	256 647,4769
Федеральная космическая программа России на 2016 - 2025 годы (проект)	104 548,99
Жилье	32 122,25
Транспортная инфраструктура	351 072,45
Дальний Восток	29 063,09
Развитие села	24 700,54
Социальная инфраструктура	68 751,03
Безопасность	51 183,28
Развитие регионов	163 314,27
Всего	990 280,73

Предварительные итоги экономики 2015 года показывают ухудшение по многим показателям.

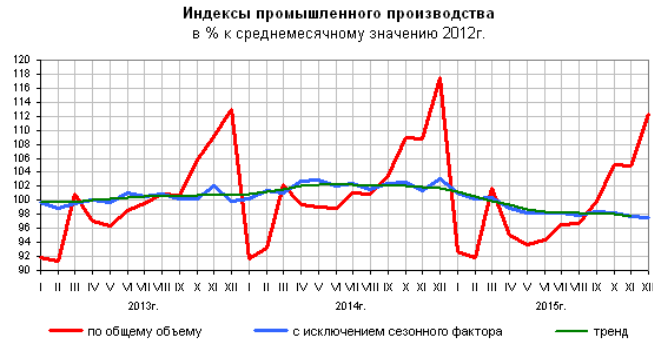
По итогам за 9 месяцев 2015 года ВВП России снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 3,7 %.

ВВП России нарастающим итогом за год на 01.10.2015 года, %

	Снижение по сравнению с аналогичным периодом 2014 года	Доля в ВВП, %
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах всего:	-3,7	100
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	+2,2	4
добыча полезных ископаемых	+1,8	10,3
обрабатывающие производства	-3,3	15,6
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1	3,4
строительство	-6,8	6,5
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	-8,9	17,4
транспорт и связь	-1,8	8,7
финансовая деятельность	-3,5	5,3
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставл. услуг	-5,9	12,2

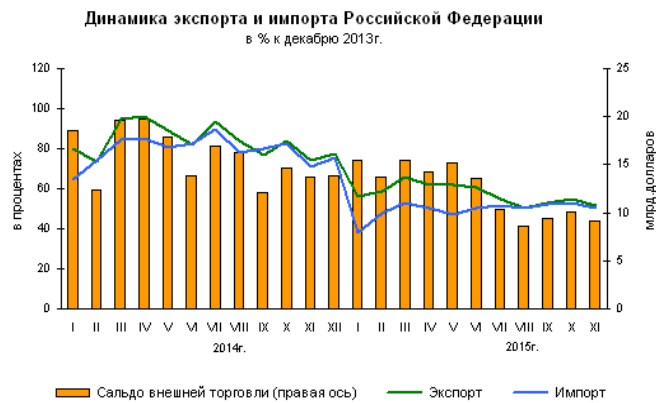
Все отрасли, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей, показали снижение.

Индекс промышленного производства в 2015 году составил 96,6% по сравнению с 2014 годом.



Повысился выпуск добывающих отраслей (уголь, газ нефтяной), обрабатывающих производств сельхозпродукции, но снизился выпуск продукции машиностроения и бытовых промышленных товаров.

По данным Банка России, в январе-ноябре 2015 года внешнеторговый оборот России составил 488,6 млрд. долл. США (65,8% к январю-ноябрю 2014 г.), в том числе экспорт - 311,9 млрд. долл. (67,9%), Сальдо торгового баланса оставалось положительным.



Инвестиции в основной капитал в экономике показали снижение на 5,2 % в октябре относительно того же периода прошлого года.

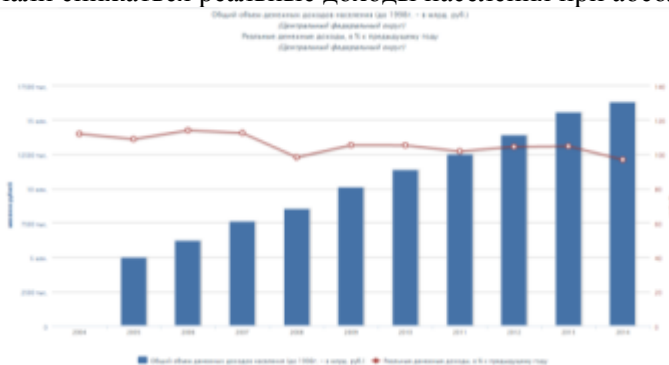
Профицит счета текущих операций в 2015 году улучшился до 5,4 % от ВВП, по сравнению с 3,1 % в 2014 году, чему помогло ослабление рубля.

Инфляция по итогам декабря 2015 года к декабрю 2014 года составила 12,9 %.

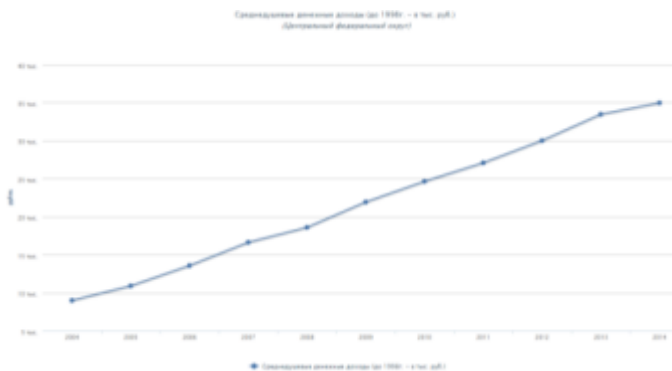
ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её на уровне 11 %.

В январе-ноябре 2015 года, по данным Росстата, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил + 8 336,7 млрд. рублей, что на 48,6 % превысило показатель 2014 года (+ 5 611,6 млрд. руб.).

Однако с 2014 года начали снижаться реальные доходы населения при абсолютном росте:



До 2014 года средние доходы на душу населения несколько опережали инфляцию, а с 2014 года среднедушевые доходы начали отставать:



Вслед за снижением реальных доходов снижается розничное потребление. Население стало тратить меньше. Объем розничной торговли снизился на 15,3% в годовом исчислении в декабре. Розничные продажи вошли в резкое снижение с мая, когда они упали на 8,9% в годовом исчислении и после этого продолжили сокращаться.

Ослабление рубля с 35 до 75 руб./долл. сделало импортные товары более дорогими, что снизило потребление, но повышает возможности экспорта отечественных товаров и продукции.

Выводы и прогнозы

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост. Поэтому мы не видим внутренних причин экономического кризиса. Как указывалось выше, в основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и национальных экономик. Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии сбалансированных международных отношений. В условиях обрушения мировых цен на продукцию добывающих отраслей Россия понесла значительные потери от мирового разделения труда, от такой «специализации». Таким образом, сложившиеся проблемы – не столько экономические, сколько политические, вытекающие из геополитических интересов и противоречий. Влияние политических факторов (санкции против России, события на Украине, на Ближнем Востоке, в Северной Африке и другие менее заметные) на экономику России в сложившемся противостоянии предсказать невозможно.

В России сформировалось государство, Конституция и законодательство, защищающие все формы собственности, конституционные права и интересы граждан и частных организаций, защищающие право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости. Сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, щадящая и вполне устойчивая налоговая система, приняты и воплощаются в действие государственные программы по совершенствованию отраслей экономики и социальных отношений в стране. Стимулируются условия (хотя в недостаточной мере) для развития реального сектора экономики. С целью сдерживания инфляции и снижения вероятности финансовых спекуляций ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её, контролируя потоки капиталов. Консервативная экономическая политика правительства России в целом работает на стабилизацию экономики.

В такой ситуации относительно перспектив рынка недвижимости с большой долей вероятности можно утверждать, что:

- В условиях нестабильности экономики, недвижимость, как и прежде, сохраняет важную функцию сбережения и накопления капитала.
- Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2006 - 2008, 2011 – 2014) годы на отдельных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с

плотной застройкой). Снижение цен в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономически обосновано и вполне вероятно.

- Причины роста цен на коммерческую и жилую недвижимость нет, в силу снижения доходов бизнеса и реальных доходов населения.
- В течение всего 2015 года наблюдается снижение спроса и активности на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):
 - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
 - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
 - объектов производственной недвижимости,
 - объектов складской недвижимости,
 - земельных массивов земель населенных пунктов,
 - индивидуальных жилых домов,
 - объектов административной (офисной) недвижимости,
 - объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,
 - квартир.

Учитывая общую геополитическую напряженность, вероятно, эта тенденция сохранится в 2016 году. В последующие периоды, при условии сохранения политической и экономической стабильности, стимулировании спроса и смягчении монетарной политики вероятен рост цен в пределах инфляции.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

Согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для сельскохозяйственного производства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земли сельскохозяйственного назначения.

8.3. СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Предложение

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 3 квартала 2015 г. оценивается на уровне 23 тыс. га. Около половины предложения (47%) оптового рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4 направлениях: Новорижском (19,1%), Дмитровском (11,8%), Минском (8,1%) и Каширском (8,0%). Доля остальных направлений составляет менее 8%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средних по удаленности поясах Подмосковья 51-80 км и 16-30 км, на которые приходится 22% и 19% участков.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья в 3 квартале 2015 г. составил 27,5 га. При этом площадь наиболее крупного земельного надела, который был выставлен на продажу на Каширском направлении, составила 1400 га. Также по предложению наиболее крупных по площади участков стоит отметить северо-западный сектор Подмосковья, а именно Волоколамское и Ленинградское шоссе.¹

¹ http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_3_kvartal_2015.pdf

Рисунок 10.3-1. Оптовый земельный рынок Подмосковья

Источник: zemer.ru

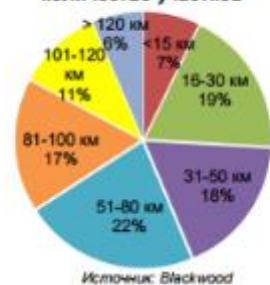
Ценовая ситуация

На оптовом рынке земли Подмосковья сохраняется тенденция по снижению цен. Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 3 квартала 2015 г. составила \$2 366, снизившись относительно 3 квартала 2014 г. на 27,1%.

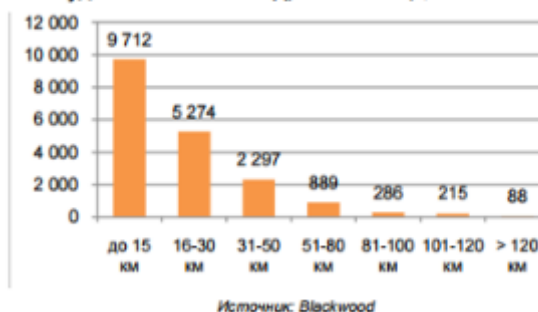
Лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость сотки составила \$16 794, на втором месте - Осташковское ш. - \$8 777. На третье место по стоимости сотки земли в 3 квартале 2015 г. вышло Киевское шоссе, где средняя стоимость сотки составила \$3 948.

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД.

Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, сен. 2015 г., количество участков

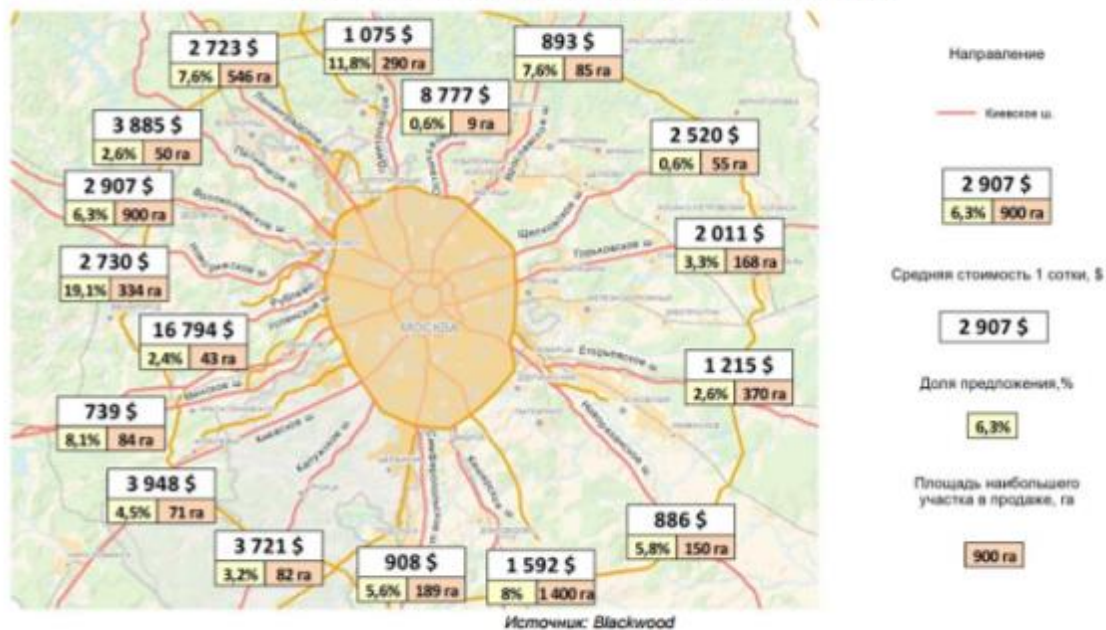


Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, сен. 2015 г., \$/сотка



Так, в Ближнем Подмосковье до 15 км средняя стоимость 1 сотки составила \$9 712, в Дальнем Подмосковье от 120 км - \$88. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1 сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$35 000 – \$50 000.

Структура предложения земельных участков Подмосквья по направлениям, средняя стоимость 1 сотки и наибольший по площади участок в продаже, сен. 2015 г.



Законодательные изменения на земельном рынке в 2014 году¹

Последние изменения в законодательстве, призванные снизить инертность земельного рынка, диктуют девелоперам формирование новых стратегий развития своих активов.

Перерасчет кадастровой стоимости и повышение налоговой нагрузки, введение платы за изменение вида разрешенного использования – элементы государственного регулирования рынка, сделавшие само содержание ликвидных (промка, ижс, мжс и т.д.) и освоение неликвидных (сельхоз) земель – дорогостоящим благом.

Держать земли про запас больше не выгодно, освоение или скорейшая продажа – вот новый вектор активности землевладельцев. И если раньше основная маржа была у землевладельцев, получивших почти бесплатно свои активы и реализующих их теперь с большой наценкой, в будущем больше получают девелоперы, вкладывающие в развитие приобретенных активов.

Стратегии землевладельцев

Почти все землевладельцы с активами свыше 100 га давно испытывают жесткий кризис ликвидности, усугубившийся закрытием доступа к западному финансированию. По сути, землевладельцы глубоко «сидят в земле», и если некоторые готовы пусть минимально, но содержать землю и сопутствующую инфраструктуру, то многие не готовы и к этому.

Параллельно лэндлорды внедряют новые схемы оптимизации налогообложения, и занимают выжидательную позицию.

Несколько последних встреч с владельцами разнородных объектов общим пулом в 2,5-5 тыс. га демонстрируют достижение точки перелома в менталитете: землевладельцы начинают понимать условность ценности своей земли и готовы к демпинговой быстрой продаже ликвидного актива с тем, чтобы сразу же инвестировать в чуть менее интересный актив. Стратегия удержания интересных земель в ожидании распродажи неликвида больше не действует.

Пример активного «слива» земельного актива

После массового увеличения кадастровой стоимости земельных участков и значительного увеличения налогового бремени частным инвесторам стало не выгодно владеть большими земельными участками, они стараются избавиться от дорогостоящих в содержании активов, идя на уступки, в том числе – на совместное освоение. Такие примеры встречаются повсеместно, чаще

¹ <http://vesco-consulting.ru/blog/zemelnyj-opt-prodat-nelzya-dempingovat>

всего среди владельцев земель сельхозназначения, которым предстоит еще и существенный платеж за перевод ЗУ.

Из недавнего можно подчеркнуть крупный 60 га участок с/х назначения, идеально подходящий под жилищное строительство, расположенный в границах районного центра в 30 км от МКАД. У владельца нет денег на перевод участка в соответствующую категорию, которая год назад обошлась бы в 1-2 млн. долл., а сегодня после введения платы за изменение ВРИ оценивается в 70 млн. долл. Несмотря на то, что владелец готов к демпингу (уже скинул цену в 2,5 раза), скорее всего участок зависнет на годы. К счастью владельца, кадастровая стоимость земли невысока, и налоговая нагрузка – посильная ноша.

Портрет покупателя земельного участка

Последние полгода, как и везде – стагнация: количество запросов уменьшилось, но улучшилось качество, в основном обращаются те, кому действительно необходима земля – ритейлеры, расширяющие свои КФХ фермеры, малый и средний бизнес ищет площадки под производства, до сих пор пользуются хорошим спросом участки под жилищное строительство.¹

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

Экономическая ситуация в стране продолжает ухудшаться. Инвестиции в основной капитал за прошедшие девять месяцев сократились на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Промышленное производство упало на 3,2%. Объем выполненных строительных работ в стране снизился на 8,3%. Реальные располагаемые доходы населения с начала года сократились на 3,3%.

Высокая волатильность на валютном рынке сохраняется. По состоянию на конец 3 квартала официальный курс доллара составил 66,2 руб.

На фоне продолжения спада основных социально-экономических показателей данные Центробанка РФ демонстрируют замедление темпов снижения объемов потребительского кредитования. Объем кредитов, предоставленных физическим лицам за январь-август 2015 г., сократился на 36,5%. Для сравнения, за 1 полугодие спад составлял 39,4%.

По прогнозу Министерства экономического развития ВВП в текущем году сократится на 3,9%. При этом прогноз изменения данного показателя пересматривался несколько раз в течение года.

Загородная недвижимость

При условии сохранения текущих внешнеполитических и макроэкономических условий рынок загородной недвижимости будет характеризоваться следующими тенденциями:

- Снижение уровня девелоперской активности и уменьшение количества новых проектов;
- Выход новых проектов преимущественно в эконом-классе;
- Смещение покупательской активности на рынок вторичных продаж, т.к. ликвидное предложение на первичном рынке ограничено, а собственники на вторичном рынке предоставляют беспрецедентные скидки;
- Стимулирование продаж в поселках за счет специальных предложений и акций;
- Наименее рискованной стратегией продаж новых поселков для застройщиков станет реализация участков без подряда, таким образом, доля УБП в структуре нового предложения сохранится на высоком уровне.

Оптовый рынок земли

На рынке оптовых земель Подмосковья в настоящее время наблюдается стагнация, которая сохранится до конца текущего года.

Низкий потребительский спрос на рынке организованных коттеджных поселков вынуждает девелоперов выставлять на продажу наименее привлекательные для собственной реализации

¹ <http://vesco-consulting.ru/blog/zemelnyj-opt-prodat-nelzya-dempingovat>

земельные активы. Так, в предложении в значительном количестве имеются проекты под коттеджные поселки и малоэтажное строительство.

Значимой тенденцией на рынке оптовой земли является рост объема предложения: собственники и девелоперы стремятся аккумулировать денежные средства для реализации текущих проектов, поэтому предлагают на продажу неиспользуемые земельные активы, содержание которых требует дополнительных ресурсов, особенно на фоне повышения кадастровой стоимости участков и налоговых отчислений.

В последнее время все чаще на рынке отмечаются случаи поиска вариантов соинвестирования и fee- девелопмента для проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.

В течение 2015 г. в целом и в третьем квартале в частности снижение курса рубля оказывало сильное воздействие на корректировку цен в долларовом выражении. Так, за последний год цены в долларовом выражении снизились более чем на четверть. Перспектив по их восстановлению пока не наблюдается.¹

Основные выводы по анализу рынка земли в Московской области:

- Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 3 квартала 2015 г. оценивается на уровне 23 тыс. га.
- Около половины предложения (47%) оптового рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4 направлениях: Новорижском (19,1%), Дмитровском (11,8%), Минском (8,1%) и Каширском (8,0%). Доля остальных направлений составляет менее 8%.
- Наибольший объем предложения сконцентрирован в средних по удаленности поясах Подмосковья 51-80 км и 16-30 км, на которые приходится 22% и 19% участков.
- На оптовом рынке земли Подмосковья сохраняется тенденция по снижению цен. Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 3 квартала 2015 г. составила \$2 366, снизившись относительно 3 квартала 2014 г. на 27,1%.
- Значимой тенденцией на рынке оптовой земли является рост объема предложения: собственники и девелоперы стремятся аккумулировать денежные средства для реализации текущих проектов, поэтому предлагают на продажу неиспользуемые земельные активы, содержание которых требует дополнительных ресурсов, особенно на фоне повышения кадастровой стоимости участков и налоговых отчислений.

¹ http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_3_kvartal_2015.pdf

8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Направление	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь участка, га	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 га, руб.
1	http://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/1962945/	Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, д. Козлово	80	Ярославское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	40,00	по границе	асфальтированная дорога	11 000 000,00	275 000,00
2	http://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/6920632/	Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, д. Константиново	85	Ярославское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	24,00	отсутствуют	Грунтовая дорога	6 750 000,00	281 250,00
3	http://www.geodevelopment.ru/catalog/kamenki_3470/	Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, д. Каменки	76	Ярославское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	11,79	отсутствуют	асфальтированная дорога	3 537 000,00	300 000,00
4	http://www.geodevelopment.ru/catalog/antonovo_3058/	Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, д. Антоново	78	Ярославское	Земли сельскохозяйственного назначения	сельхозпроизводство	20,97	ЛЭП и газопровод по границе	асфальт	9 606 357,00	458 100,00
5	http://www.kvadroom.ru/ob-yavleniya/prodaetsiya-zemelny-uchastok-faustovo/58209157.html	Московская обл., Воскресенский район, с. Фаустово	55	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	ведение сельского хозяйства	3,50	Отсутствуют	грунт	5 700 000,00	1 628 571,43
6	http://www.kvadroom.ru/ob-yavleniya/prodaetsiya-zemelny-uchastok-vorshikovo/105209994.html	Московская обл., Раменский район, ст. Радуга	53	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	сельхозпроизводство	6,00	Отсутствуют	грунт	9 500 000,00	1 583 333,33
7	http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/30928897/	Московская обл., Раменский р-н, с. Степановское	65	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	2,40	близкое расположение	Грунтовая дорога	2 900 000,00	1 208 333,33
8	http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/137297936/	Московская обл., Раменский р-н, с. Никулино	65	Носовихинское	Земли сельскохозяйственного назначения	ФХ	5,00	Электричество по границе	Грунтовая дорога	5 300 000,00	1 060 000,00
9	http://mosprostor.ru/	Московская обл., Орехово-Зуевский р-н, с.п. Соболевское	71	Егорьевское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	22,84	отсутствуют	Грунтовая дорога	4 567 380,00	199 972,85
10	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Demikhovo_161277/	Московская обл., Орехово-Зуевский р-н, д. Демихово	70	Горьковское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	10,74	отсутствуют	Грунтовая дорога	3 222 000,00	300 000,00
11	https://kvadroom.ru/zemelnye-uchastki/211063623/	Московская обл., Орехово-Зуевский р-н, д. Смолево	85	Носовихинское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4,60	Электричество по границе	Грунтовая дорога	2 000 000,00	434 782,61

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Направление	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь участка, га	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 га, руб.
12	https://kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/105300899/	Московская обл., Орехово-Зуевский р-н, д. Новая	80	Носовихинское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	21,00	отсутствуют	Грунтовая дорога	6 600 000,00	314 285,71
13	http://www.cian.ru/sale/suburban/2646851/	Московская область, городской округ Озёры, деревня Доношово	123	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	12,76	Электричество по границе	асфальтированная дорога	4 000 000,00	313 479,62
14	http://www.geodevelopment.ru/catalog/konev_bor_6247/	Московская область, Коломенский район, Конев Бор	90	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	75,42	отсутствуют	грунтовая дорога	15 084 000,00	200 000,00
15	http://www.cian.ru/sale/suburban/31731853/	Московская область, Луховицкий район, с. Матьра	135	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	58,5	отсутствуют	асфальтированная дорога	12 900 000,00	220 512,82

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	199 972,85
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 628 571,43
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	585 174,78

Источник: расчет Оценщика

8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков в Московской области являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамику цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие согласований и техусловий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета в данном расчете справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости в целях корректного их учета в данном расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

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

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)». Согласно данным, опубликованным в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 17» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2015), значение корректировки на уторговывание для земельных участков в Московской области находятся в интервале 8% - 12%.

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Применяется в том случае, когда категория земель и разрешенное использование отличаются у оценочного объекта и объекта аналога.

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

Площадь земельного участка

Корректировка на размер участка. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади земельного участка

Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости». Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014), корректировка на площадь для земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет следующие значения:

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1,00	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1,00	0,91
>100	1,27	1,23	1,10	1,00

Источник: «Справочнике оценщика недвижимости». Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. (Нижний Новгород, 2014)

Транспортная доступность. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Для данного сегмента рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов.

Показатель	Диапазон влияния на стоимость			Источник
Транспортные подъездные пути	15-20 %			Аналитический обзор Vesco consulting «Сегментирование земельного рынка Подмосковья», http://www.rview.ru/segment.html
Потребительские свойства	Хорошо	Норма	Плохо	Источник
Подъезд к участку		Асфальт, грейдер	Грунтовая.. . – 5 % Нет подъезда...- 10 %	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.

Источник: анализ Оценщика

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры¹. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

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

Исходя из анализа рынка, можно сделать вывод о том, что рынок земельных участков сельхозназначения в настоящее время трудно поддается сегментированию и анализу. Ведущие компании, занимающиеся исследованием земельного рынка Москвы и Подмосковья, публикуют порой противоречивые данные и делают обобщенные выводы относительно ценовой политики.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственных работ. Участки, предлагаемые к продаже, расположены на удалении 50-130 км от МКАД.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московском регионе, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 га. Данные указаны в разделе 8.4.

Таблица 8.6-1 Диапазон стоимости земельных участков с видом разрешенного использования «Для сельскохозяйственного назначения»

Площадь земельного участка, сотка	Удельная стоимость 1 га, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
2,40 - 75,42	199 972,85	1 628 571,43	585 174,78

Источник: составлено Оценщиком

¹ <http://www.rview.ru/segment.html>

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

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

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается справедливая (рыночная) стоимость. При этом, как следует из определения справедливой (рыночной) 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.

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК СВОБОДНЫХ

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, изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки

соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

Объект оценки представляет собой земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Критерий юридической допустимости

Земельные участки, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права, земельные участки относятся к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 35) в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- 1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с представленными документами, разрешенным использованием земельных участков является их использование для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

Так, же с 1 июля 2011 года вступили в силу поправки к ст. 6 Закона, касающиеся принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель

сельскохозяйственного назначения")¹. Возможность принудительного изъятия у собственника таких земель существовала и раньше, но поправки значительно конкретизировали существующие основания для этого:

Неиспользование земельного участка определяется на основании одного из следующих признаков:

- на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы;
- на сенокосах не производится сенокосение;
- на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30% площади земельного участка;
- на пастбищах не производится выпас скота;
- на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений и не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;
- залесенность и (или) закустаренность составляет на пашне свыше 15% площади земельного участка;
- залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30%;
- заочкаренность и (или) заболачивание составляет свыше 20% площади земельного участка.

(Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 369 "О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации")

До принятия этого документа региональным управлениям Россельхознадзора с целью установления факта неиспользования участка приходилось проводить ежегодные проверки в течение трех лет. В противном случае суд мог посчитать факт неиспользования земельного участка в течение требуемого периода недоказанным и отказать в требовании о его изъятии. Сейчас норма об изъятии заброшенной земли работает, но еще несколько лет назад суды иногда признавали неиспользование земли в течение пяти лет со дня возникновения права собственности "малозначительным нарушением".

Объектом оценки является земельный участок сельскохозяйственного назначения, который не используется, часть земельных участков сдается в аренду под сельскохозяйственное производство.

Исходя из того, что неиспользование земельного участка по его назначению, грозит Собственнику изъятием земельного участка и участок, имеющий вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования, будет так или иначе использован для выращивания сельхозкультур, в согласовании используются результаты доходного подхода.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

Критерии физической возможности

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

¹ <http://www.garant.ru/article/493286/#ixzz3RRF9n6Df>

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

Рельеф участков спокойный, форма неправильная. Ближайшее окружение – земли сельскохозяйственного назначения. Транспортная доступность удовлетворительная.

Таким образом, местоположение и характеристики (вдали от скоростных автомагистралей, окруженный лесным массивом, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяют использовать их для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с улучшениями

Оцениваемые участки не застроены. Без изменения вида разрешенного использования не могут быть застроены. Учитывая тот факт, что разрешенное использование по кадастровому паспорту – для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования, наиболее эффективным будет использование участка с вышесказанным - для текущего использования.

Вывод

Проведенный Оценщиком анализ земельных участков как свободных позволяет утверждать, что наиболее эффективным является использование для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Для определения справедливой (рыночной) стоимости имущества могут использоваться три основных подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

10.1. Затратный подход

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

10.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

10.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

10.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития России.

Общие понятия процесса оценки

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» ФСО №1:

1. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
2. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
3. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

10.5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО-1, ст. 18)

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения. Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов основывается на следующих принципах. Принцип полезности — рыночную стоимость объекта, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Земельные участки являются невозпроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки. Таким образом, применение затратного подхода невозможно.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

По результатам проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемых земельных участков Оценщик делает следующие выводы:

- Отсутствует достаточный объем рыночной информации о сделках с участками сельскохозяйственного назначения;
- Участки сельскохозяйственного назначения часто реализуются с учетом их последующего

перевода в земли населенных пунктов под коттеджную застройку (реже в земли промышленности), что существенно завышает их стоимость.

- Сложно собрать информацию об агрономических свойствах участков-аналогов для внесения корректировок, учитывающих следующие элементы сравнения: структура сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокосы, пастбища); тип почв; плодородие (содержание питательных веществ, доступная влага, механический состав, кислотность, заболоченность и др.); структура посевных площадей; местоположение и прежде всего удаленность от рынков сбыта; улучшения земель (мелиорация).

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел не возможным применить сравнительный подход для оценки справедливой (рыночной) стоимости земельных участков.

Доходный подход.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Для использования метода остатка и метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода необходимо смоделировать застройку земельного участка улучшениями, приносящими доход, определить величину и временную структуру расходов и доходов, связанных с произведёнными улучшениями земельного участка.

Условие применения метода остатка – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. На дату оценки на оцениваемых земельных участках запрещено строительство. Метод остатка не применим.

Условие применения метода предполагаемого использования – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. На дату оценки на оцениваемых земельных участках запрещено строительство. С учетом вышесказанного, а также учитывая тот факт, что текущее использование земельных участков совпадает и не противоречит НЭИ, произвести расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых земельных участков методом предполагаемого использования не представляется возможным.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить метод капитализации земельной ренты доходного подхода справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой (рыночной) стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

Определение справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой (рыночной) стоимости продуктивных сельскохозяйственных угодий метод предполагает следующую последовательность действий:

- Выбор типа севооборота;
- Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции;
- Определение цены реализации товарной продукции;
- Расчет валового дохода на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет себестоимости на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю;
- Определение ставки капитализации;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости земли.

Выбор севооборота

По своему хозяйственному назначению – производству главного вида продукции – севообороты подразделяются на: полевые, кормовые и специальные.

Таблица 10.6-1 Основные типы и виды севооборотов

Типы севооборотов	Культуры, определяющие виды севооборотов	Виды севооборотов
<i>Полевые</i>	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопропашные, зернопаровые
<i>Кормовые:</i>		
прифермерские	Силосные, кормовые корнеплоды, картофель на корм, культуры на зеленый корм (озимая рожь, рапс, кукуруза, однолетние травы и др.)	Плодосеменные, пропашные, травяно-пропашные
сенокосно-пастбищные	Многолетние травы 4 – 6 лет и более	Травопольные (в том числе почвозащитные), травяно-пропашные
<i>Специальные:</i>		
овощные	Овощные	Травяно-пропашные, пропашные
овощекормовые	Овощные и кормовые культуры	То же
почвозащитные	Многолетние травы, зерновые	Травопольные, зернотравяные

Источник: «Справочник агронома Нечерноземной зоны» под редакцией академика ВАСХНИЛ Г.В. Гуляева Москва ВО «АГРО-ПРОМИЗДАТ», 1990

Помимо типа и вида севооборот характеризуют еще и по количеству полей, указывают площадь поля и общую площадь пашни, которую занимает севооборот. Количество полей в севообороте устанавливают, исходя из структуры посевных площадей, организационно-хозяйственных условий, особенностей рельефа и землепользования конкретного хозяйства. В севообороте может быть от 2—3 до 10—12 полей.

При решении вопроса о видах, количестве севооборотов и размещении посевных площадей в хозяйстве в них необходимо учитывать уже существующие севообороты. При изменении специализации хозяйства проектируют новую систему севооборотов.

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.¹

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию в почвенном покрове Московской области преобладают дерново-подзолистые почвы.

¹ <http://eclib.net/30/22.html>

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

- 1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы
- 2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодиями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения.

Таблица 10.6-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках¹

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85
Содержание обменных оснований (Ca ²⁺ , Mg ²⁺), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13 5,0 – 6,2	15 – 16 5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 – 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 – 55

* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)

Источник: рассчитано Оценщиком

По механическому составу почвы Московской области относят к песчаному и супесчаному составу.

Дерново-подзолистые почвы песчаного и супесчаного механического состава имеют меньшие запасы гумуса (17 – 51 т/га), плотность 1,4 – 1,65 г/см³ и более низкий уровень плодородия по сравнению с легко- и среднесуглинистыми.

Основные отрасли земледелия, возможные в Московской области, исходя из агроклиматических условий, – овощеводство и картофелеводство, могут выращиваться зерновые культуры.

Исходя из типовой структуры посевов и типовых наборов севооборотов для различных агроклиматических зон Московской области, для оцениваемых земельных участков принята самая распространенная восьмипольная схема севооборота: поле № 1 – картофель, поле № 2 – ячмень, поле №№ 3,4 – многолетние травы, поле № 5 – картофель, поле № 6 – ячмень, поле №№ 7,8 – многолетние травы.

Таблица 10.6-3 Структура посевов в принятом севообороте

№ п/п	Культура	Количество полей по каждой культуре	Структура, %
1	Картофель	2	25
2	Ячмень	2	25
3	Многолетние травы	4	50

Источник: рассчитано Оценщиком

¹ Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушчинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 10.6-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации¹

Федеральный округ, субъект РФ	Зерновой эквивалент, ц/га	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, ц/га		
		зерновые	картофель	многолетние травы
Московская обл.	30	19,9	146	42,6

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010).

Нормативная урожайность по Московской области для кормовых культур – многолетних трав составляет 42,6 ц/га или 4 260 кг/га.

Многолетние травы не являются товарной продукцией растениеводства, поэтому для удобства дальнейшего расчета валового дохода, нормативный урожай многолетних трав будет пересчитан по его кормовой питательности в кормовые единицы. Кормовая единица - количество корма, соответствующее по своей питательности 1 кг зерна овса среднего качества. В 1 кг сена бобового посевного из клевера содержится 0,52 к. ед. (Источник: "Нормы и рацион кормления животных", ТСХА, 1992. Таблица "Состав и питательность кормов" на стр. 83)

Таким образом, нормативная урожайность с 1 га многолетних трав по своей питательности в к. ед. составит:

$$4\ 260\ \text{кг/га} * 0,52\ \text{к.ед.} = 2\ 215,2\ \text{к. ед.}$$

В экономике сельского хозяйства практикуется пересчет урожая, не являющегося товарной продукцией растениеводства, по содержанию в ней кормовых единиц в товарную продукцию животноводства. Поэтому будет проведен пересчет количества кормовых единиц в прибавку молока, образующегося при скармливании 1 к.ед. молочному стаду КРС при годовом удое 6 000 кг, где выход молока из 1 к. ед. = 1 кг. молока 4% жирности.²

Следовательно, урожай кормовых единиц с 1 га многолетних трав эквивалентен прибавке 2 215,2 кг молока 4% жирности. Количество молока 4% должно быть пересчитано в зачетное молоко по базисной жирности, которая для Московской области составляет 3,4%.³

$$2\ 215,2\ \text{кг молока 4\% жирности} * 4\%/3,4\% = 2\ 606,12\ \text{кг молока 3,4\% жирности}$$

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет⁴:

зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

картофель – 146 ц/га или 14 600 кг/га.

¹ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

² "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

³ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

⁴ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

Определение цены реализации товарной продукции

Цены реализации товарной продукции определены с использованием портала департамента Министерства сельского хозяйства РФ (<http://www.mcx.ru/news/news/show/52148.78.htm>).

Таблица 10.6-5 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 24.06.2016

		Средние рыночные цены на 24.06.2016																					
		Говядина (Сельхозпроизводители в убойном весе)	Свинина (Сельхозпроизводители в убойном весе)	Мясо птицы (Сельхозпроизводители в убойном весе)	Молоко сырое (Сельскохозяйственные производители)	Молоко пастеризованное 3,2% (Промышленные производители)	Масло сливочное 82,5% (Промышленные производители)	Сыр твердый в мишке (Промышленные производители)	Картофель (Сельскохозяйственные производители)	Морковь (Сельскохозяйственные производители)	Капуста белокочанная (Сельскохозяйственные производители)	Лук репчатый (Сельскохозяйственные производители)	Яблоки (Сельскохозяйственные производители)	Рыба живая (Промышленные)	Рыба мороженая не realization (Промышленные)	Филе рыбное (Промышленные)	Сельдь солёная (Промышленные)	Рис (сырой) (Сельскохозяйственные производители)	Гречиха (Сельскохозяйственные производители)	Пшеница твердая 3 класса (Сельскохозяйственные производители)	Пшеница твердая 4 класса (Сельскохозяйственные производители)	Пшеница фуражная (Сельскохозяйственные производители)	Ячмень (Сельскохозяйственные производители)
Российская Федерация	Цена на 11.08.2014	191,43	185,26	108,14	21,71	39,21	307,90	264,62	16,19	18,60	13,40	16,87	40,01	139,41	85,54	231,02	102,27	27,44	16,51	9,06	8,38	7,82	7,25
	Цена на 24.06.2016	219,47	179,24	112,66	24,70	45,57	354,12	312,47	15,50	20,51	17,03	17,36	59,69	171,25	83,69	247,78	141,39	25,91	27,44	10,98	10,18	9,91	9,77
	Изменение цены к 11.08.2014, %	114,6	96,8	104,2	113,8	116,2	115,0	118,1	95,7	110,3	127,1	102,9	149,2	122,8	97,8	107,3	138,2	94,4	166,2	121,2	121,6	126,8	134,8
Центральный федеральный округ	Цена на 11.08.2014	168,68	169,34	99,53	19,03	33,65	290,64	263,89	12,75	15,06	11,76	15,96	26,30	155,78	172,00	433,79	94,10		11,53	8,19	7,52	7,37	7,05
	Цена на 24.06.2016	197,11	152,15	100,07	21,53	38,86	338,88	314,52	10,20	18,16	15,21	17,53	44,27	212,68	137,50	398,70	157,72		23,00	11,48	10,42	9,53	9,07
	Изменение цены к 11.08.2014, %	116,9	89,9	100,5	113,2	115,5	116,6	119,2	80,1	120,6	129,3	109,9	168,9	136,5	79,9	91,9	167,6		199,5	140,2	138,7	129,2	128,7

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

В дальнейших расчетах использованы цены на 24.06.2016 г. для Центрального федерального округа, как ближайшие цены к дате оценки:

- Картофель – 10,2 руб. / кг;
- Ячмень – 9,07 руб. / кг;
- Молоко 3,4% жирности (Молоко сырое) – 21,53 руб. / кг.

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

Валовой доход определяется как произведение нормативной урожайности товарной продукции и рыночной цены сельскохозяйственной продукции.

Таблица 10.6-6 Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га	Валовой доход, руб./га
1	Картофель	10,2	14 600,00	148 920
2	Ячмень	9,1	1 990,00	18 049
3	Молоко 3,4% жирности	21,5	2 606,12	56 110

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

Уровень рентабельности представляет собой процентное отношение прибыли к себестоимости, а прибыль определяется как разница между выручкой и себестоимостью. После преобразования получается формула связи уровня рентабельности с себестоимостью продукции.

$$R = 100 * (Ц / С - 1), \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - себестоимость продукции, руб.

Следовательно, зная уровень рентабельности и цены реализации, можно рассчитать себестоимость, необходимую для заданного уровня рентабельности:

$$C = Ц / (R / 100 + 1), \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - себестоимость продукции, руб.

При эффективном менеджменте, уровень рентабельности сельскохозяйственного производства будет равен рентабельности, достаточной для ведения расширенного воспроизводства **30 - 40%** (Источник: стр. 83 "Рентное регулирование сельскохозяйственного производства в условиях рынка" Сагайдак А.Э., Лукьянчикова А.А. Государственный университет землеустройства, 2005 г.)

Таким образом, для дальнейших расчетов использована величина **35%**.

Затраты (издержки) на производство сельскохозяйственной продукции определяются с учетом прибыли предпринимателя. Принимается, что прибыль предпринимателя содержится в размере величины, равной уровню рентабельности.

Таблица 10.6-7 Расчет себестоимости с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Рентабельность, %	Себестоимость (издержки), руб./га
1	Картофель	148 920	35	110 311
2	Ячмень	18 049	35	13 370
3	Многолетние травы	56 110	35	41 563

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю с 1 га каждого поля севооборота

Чистый операционный доход, приходящийся на землю с 1 га каждого поля севооборота, рассчитывается как разница между валовым доходом и издержками.

Таблица 10.6-8 Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
1	Картофель	148 920	110 311	38 609	25%	9 652
2	Ячмень	18 049	13 370	4 679	25%	1 170
3	Многолетние травы	56 110	41 563	14 547	50%	7 273
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						18 096

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Поскольку получить информацию о ценах продаж сельскохозяйственных угодий в Московской области и о величине земельной ренты в объеме и качестве, достаточных для обоснованного расчета коэффициента капитализации, не представляется возможным, Исполнитель произвел расчет коэффициента капитализации способом увеличения безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными

инвестициями.

2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации земельного участка не учитывается.

Безрисковое вложение средств подразумевает, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Имеется в виду лишь относительное, а не абсолютное отсутствие риска. Безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный (фиксированный) уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране, и риска, связанного с вложением в данную страну (так называемого странового риска).

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана долгосрочная ставка ГКО ОФЗ, равная 9,84% (по данным Центробанка РФ)¹.

Надбавка за низкую ликвидность (поправка на неликвидность) учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в земельный участок инвестиций.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$П_{нл} = \frac{С_{эк} * R_f}{12}, \text{ где:}$$

$S_{эк}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах);

R_f – безрисковая ставка, %.

Продолжительность экспозиции данного вида недвижимости, по данным полученным после консультаций с риэлтерскими компаниями учитывая назначение, вид разрешенного использования, составляет не менее 6 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$П_{нл} = 6 * 9,84\% / 12 = 4,92\%.$$

Надбавка за риск ведения сельского хозяйства. Премия за риск инвестиций в оцениваемые участки учитывает риск получения дохода от инвестиций в сельскохозяйственные земли, обусловленный как макроэкономическими факторами, так и характеристиками объекта оценки: структура оцениваемых земель (пашня, сенокосы, пастбища, сады и виноградники), их региональное местоположение, эффективность управления сельскохозяйственным производством и др.

Традиционно риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму — статичные и динамичные.

Систематический риск связан с факторами, влияющими на все объекты недвижимости: экономическая ситуация на рынке, изменение законодательства, увеличение сегментов рынка недвижимости - числа конкурирующих объектов и др.

Несистематический риск связан с конкретной оцениваемой недвижимостью и не зависит от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

¹ http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr 2016 год.

Примерами несистематического риска могут быть снижение плодородия почвы, изъятие сельскохозяйственных земель для общественных нужд, неуплата арендных платежей арендаторами, развитие поблизости отданного объекта несовместимой с ним системы землепользования, неправильно оформленные договора и др.

Таблица 10.6-9 Риск ведения сельского хозяйства на территории РФ

№ п/п	Зона	Условия	Корректировка на риск ведения сельского хозяйства
1	6 зона	лучшие климатические и почвенные условия	0%
2	5 зона	менее благоприятные климатические и почвенные условия чем для 6 зоны	1%
3	4 зона	хорошие климатические и почвенные условия	2%
4	3 зона	менее благоприятные климатические и почвенные условия чем для 4 зоны	4%
5	2 зона	удовлетворительные климатические и почвенные условия	5%
6	1 зона	менее благоприятные климатические и почвенные условия чем для 2 зоны	6%

Источник: <http://do.gendocs.ru/docs/index-170551.html?page=4>

Премия за риск инвестиций в сельскохозяйственные земли Московской области, относящейся к 4 зоне, Оценщиком принимается в размере 2%.

Таблица 10.6-10 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	9,84%
Надбавка за низкую ликвидность	4,92%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,00%
Коэффициент капитализации	16,76%

Источник: рассчитано Оценщиком

Определение справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

При использовании метода капитализации земельной ренты определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производится путем деления величины чистого дохода от оцениваемых сельскохозяйственных угодий на соответствующий коэффициент капитализации.

При этом в качестве земельной ренты выступает показатель среднегодового чистого дохода от оцениваемого земельного участка.

Определение справедливой (рыночной) стоимости земельного участка выполнено в таблице 10.6 - 11.

Таблица 10.6-11 Определение справедливой (рыночной) стоимости 1 кв. м. земельных участков по доходному подходу

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	18 096
Коэффициент капитализации	16,76%
Удельная величина стоимости 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	107 968,81
Удельная величина стоимости 1 кв. м. объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	10,80

Источник: рассчитано Оценщиком

Корректировка на масштаб земельных участков. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное» 2014 г. Авторы: Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, корректировки на масштаб для сельскохозяйственных земель составляют.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1,00	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1,00	0,91
>100	1,27	1,23	1,10	1,00

При определении корректировки на масштаб Оценщиком был определен диапазон, в котором находится самое больше количество земельных участков, принадлежащих определенному интервалу площади. При анализе площади оцениваемых земельных участков таким интервалом является от 10 до 30 га.

Далее в отчете данный диапазон принимается как «нулевой диапазон», корректировка на масштаб для данных участков составляет 0%. Для земельных участков, площадь которых отличается в большую сторону от «нулевого диапазона» применяется понижающая корректировка, для меньших по площади земельных участков применяется повышающая корректировка.

Удаленность от МКАД

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

В каждом последующем интервале стоимость земли дешевле, чем в предыдущем. Согласно градации, представленной на портале: zemer.ru, удаленность от МКАД имеет следующую градацию:

Класс	Зона удаленности от МКАД	Средняя стоимость сотки земли в зависимости от зоны удаленности от МКАД, руб.
Эконом	До 30 км	220 132,00
	31-60 км	140 227,00
	61-90 км	85 169,00
	Более 91 км	56 963,00

При определении корректировки на удаленность Оценщиком был определен диапазон, в котором находится самое больше количество земельных участков, принадлежащих определенному интервалу удаленности. При анализе удаленности оцениваемых земельных участков таким интервалом является удаленность от 61 до 90 км.

Далее в отчете данный диапазон принимается как «нулевой диапазон», корректировка на удаленность для данных участков составляет 0%. Для земельных участков, удаленность которых отличается в большую сторону от «нулевого диапазона» применяется понижающая корректировка, для меньших по удаленности земельных участков применяется повышающая корректировка.

В таблице 10.6-12 представлен расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого участка по доходному подходу.

Таблица 10.6-12 Расчет стоимости земельного участка для ведения сельскохозяйственных работ и дорогу, расположенного в Московской области.

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0050529:40	400 000	10,80	0,89	9,61	140 227,00	65%	15,82	6 328 465
2	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000:537	50:05:0000000:537	2 201 213	10,80	0,81	8,75	85 169,00	0%	8,75	19 250 650
3	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 53698 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105:14. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020105:14	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	50:05:0020105:14	53 698	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	597 164
4	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Селиваново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:10	24 312	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	270 369
5	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:7	2 703 005	10,80	0,81	8,75	85 169,00	0%	8,75	23 639 058
6	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, южная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:8	1 166 851	10,80	0,81	8,75	85 169,00	0%	8,75	10 204 664

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	производства										
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменки, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	50:05:0020203:3	46 303	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	514 926
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменки, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	50:05:0020203:4	117 857	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 272 488
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Еремино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020207	50:05:0020207:3	31 161	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	346 535
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 105424 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:10	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:10	105 424	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 138 250
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 65851 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:11	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:11	65 851	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	732 315
12	Земельный участок, категория	Московская область,	50:05:0020214:7	209 725	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 264 376

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 209725 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:7	Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214									
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020215	50:05:0020215:4	59 038	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	656 549
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Юдино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020216	50:05:0020216:3	583 229	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	5 604 378
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020226	50:05:0020226:7	191 275	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 065 173
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020226	50:05:0020226:8	24 620	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	273 794
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Юдино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020228	50:05:0020228:2	87 487	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	972 924
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, центральная	50:05:0030113:3	295 263	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	3 187 919

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства	часть кадастрового квартала 50:05:0030113									
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, южная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	50:05:0030113:4	46 116	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	512 846
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030122	50:05:0030122:4	533 001	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	5 121 726
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменки, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030262	50:05:0030262:6	53 383	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	593 661
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Пальчино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030263 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0030263:2	50:05:0030263:2	684 434	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	6 576 880
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0030265	50:05:0030265:3	167 248	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 805 757
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030265	50:05:0030265:5	175 568	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 895 587
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад. кв. 50:05:0120214	50:05:0120214:15	216 291	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 335 268

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
26	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0120214	50:05:0120214:17	85 919	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	955 487
27	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.кв. 50:05:0120219	50:05:0120219:16	302 666	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	2 908 385
28	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, южная часть кад.кв. 50:05:0130212	50:05:0130212:4	994 029	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	9 551 847
29	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.кв. 50:05:0130216	50:05:0130216:5	42 784	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	475 792
30	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0130221	50:05:0130221:8	272 090	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 937 723
31	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть кад.кв. 50:05:0130315	50:05:0130315:14	175 173	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 891 322
32	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, общая площадь 268117 кв.м., адрес объекта: Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира: д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:	Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира: д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Юровский с/о.	50:23:0020396:0017	268 117	10,80	1,00	10,80	140 227,00	65%	17,78	4 766 205

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	Московская область, Раменский район, Юровский с/о. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020396:0017										
33	Земельный участок для ведения сельхозпроизводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 113248, адрес объекта: Участок находится примерно в 720 м по направлению на юг от ориентира: с.Давыдово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское.	Участок находится примерно в 720 м по направлению на юг от ориентира: с.Давыдово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское.	50:23:0050451:0004	113 248	10,80	1,00	10,80	140 227,00	65%	17,78	2 013 163
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 100м. по направлению на северо-восток от ориентира п.Белоозерский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 35	50:29:0030108:110	86 755	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	964 784
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 430м. по направлению на запад от ориентира д. Цибино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 5	50:29:0030213:16	241 451	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 606 918
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 120м. по направлению на восток от ориентира д. Воршиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0030214:38	290 397	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	3 135 382
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения	Участок находится примерно в 1380м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Воршиково, расположенного за	50:29:0030214:39	107 219	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 157 631

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	сельскохозяйственного производства	пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 14									
38	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1600м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Воршиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15	50:29:0030214:40	402 352	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 866 290
39	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 360м. по направлению на восток от ориентира д. Воршиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0030214:48	337 218	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 240 403
40	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 650м. по направлению на восток от ориентира д. Воршиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0030214:49	710 931	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	6 831 495
41	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 680м. по направлению на запад от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 13	50:29:0030214:50	38 385	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	426 871
42	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 810 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 69	50:29:0030401:101	190 815	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 060 207
43	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Участок находится примерно в 980м. по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево,	50:29:0030401:103	288 543	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	3 115 364

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства	расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 41									
44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Воскресенский	50:29:0030401:476	941121	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	9 043 442
45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Михалево, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0030401	50:29:0030401:473	386524	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 714 196
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1850м. по направлению на юг от ориентира с.Юрасово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 58	50:29:0030401:159	290 035	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	3 131 473
47	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1260м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 61	50:29:0030401:121	268 850	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 902 741
48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1250м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 62	50:29:0030401:122	271 310	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 929 302
49	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1080м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес	50:29:0030401:123	336 958	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 237 905

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	производства	ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 63									
50	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 3500 м. по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 73	50:29:0030401:128	152 368	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 645 099
51	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2140 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 75	50:29:0030401:130	285 424	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	3 081 689
52	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2080 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 80	50:29:0030401:135	380 347	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 654 839
53	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1200 м. по направлению на юг от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 104	50:29:0030401:146	404 731	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 889 151
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 750 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 70	50:29:0030401:148	244 268	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 637 332
55	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 375 м по направлению на запад от ориентира дер. Муромцево,	50:29:0050209:11	1 366 743	10,80	0,81	8,75	85 169,00	0%	8,75	11 952 815

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	сельскохозяйственного производства	расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское									
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050209:12	1 859 326	10,80	0,81	8,75	85 169,00	0%	8,75	16 260 686
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 220м. по направлению на северо-запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0015	213 181	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 301 690
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 250м. по направлению на запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0016	326 121	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 133 770
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 530м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0017	204 542	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 208 416
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного	Московская область, Воскресенский район, примерно в 295м. по направлению на юг от ориентира д.Городище, расположенного за	50:29:0050210:0018	131 158	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 416 097

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	производства	пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское									
61	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 645м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0025	297 511	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	3 212 191
62	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Фединское	50:29:0050210:1127	571209	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	5 488 875
63	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:2483	6694289	10,80	0,81	8,75	85 169,00	0%	8,75	58 544 726
64	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 363610 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0057	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0057	363 610	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 494 010
65	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 650 м по направлению на северо-восток от ориентира	50:29:0050402:0061	235 550	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 543 205

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	сельскохозяйственного производства, общая площадь 235550 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 650 м. по направлению на северо-восток от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0061	д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское									
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 193034 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 555 м. по направлению на север от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0062	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 555 м. по направлению на север от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0062	193 034	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 084 165
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 118798 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 910 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный)	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 910 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0064	118 798	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 282 648

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	номер: 50:29:0050402:0064										
68	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 104530 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1140 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0077	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1140 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0077	104 530	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 128 598
69	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 104946 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1345 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0078	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1345 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0078	104 946	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 133 089
70	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 99929 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1500 м по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1500 м по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0079	99 929	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	1 111 289

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0079										
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 132453 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1700 м. по направлению на запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0080	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1700 м. по направлению на запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0080	132 453	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 430 079
72	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 105128 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1260 м. по направлению на восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0081	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1260 м. по направлению на восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0081	105 128	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 135 054
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1225 м. по направлению на юго-восток от ориентира	50:29:0050402:0082	84 375	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	938 316

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	сельскохозяйственного производства, общая площадь 84375, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1225 м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0082	д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.									
74	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 84311, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1120 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0083	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1120 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0083	84 311	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	937 605
75	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 84237, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 920 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный)	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 920 м. по направлению на юго-восток от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0084	84 237	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	936 782

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	номер: 50:29:0050402:0084										
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 680м. по направлению на восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0085	659 409	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	6 336 409
77	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 110026 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 935 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:102	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 935 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:102	110 026	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 187 938
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производств	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:1941	781020	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	7 504 996
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 285м. по направлению на юг от ориентира дер. Грецкая, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:0037	296 414	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	3 200 347
80	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово,	50:29:0060221:0055	94 442	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	1 050 269

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	сельскохозяйственного производства, общая площадь 94442, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0060221:0055	расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.									
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:1942	665945	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	6 399 215
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:29:0030401:131	194696	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 102 109
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 3570м. по направлению на юго-восток от ориентира с. Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79	50:29:0030401:134	171830	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 855 228
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 1050м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:29:0030401:136	490020	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	4 708 712
85	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Участок находится примерно в 2630м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово,	50:29:0030401:137	605495	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	5 818 337

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82									
86	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 1346 м по направлению на юго-запад от ориентира: д.Пласкинино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское	50:23:0020271:0633	19 784,64	10,80	1,03	11,12	140 227,00	65%	18,31	362 254
87	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лашино	50:24:0080212:21	380245	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 653 859
88	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0090318	50:05:0090318:12	370587	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 561 053
89	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	50:05:0090111:4	476239	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	4 576 287
90	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010208	50:05:0010208:3	50571	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	562 389
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Тарбинское, центральная часть кад. кв. 50:05:0020510	50:05:0020510:45	788366	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	7 575 585
92	Земельный участок, категория земель:	Московская область, Сергиево-Посадский	50:05:0020353:141	207435	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 239 651

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Сахарово, юго-западная часть кад. кв. 0020353									
93	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Ченцы, юго-восточная часть кад. кв. 50:05:0020510	50:05:0020510:48	750206	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	7 208 897
94	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее пос. Пригородный	50:24:0010409:45	331901	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 189 311
95	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос.Селковское, в р-не д.Власово, центральная часть кад.кв.50:05:0090203	50:05:0090203:2	99304	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	1 104 339
96	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос.Селковское, восточная часть кадастрового квартала.50:05:0090223	50:05:0090223:6	110922	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 197 612
97	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:10	704075	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	6 765 614
98	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:11	38993	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	433 633
99	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-	50:05:0010317:12	17759	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	197 494

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	сельскохозяйственного производства	западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317									
100	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:14	25167	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	279 877
101	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:15	5808	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	64 590
102	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:17	1464499	10,80	0,81	8,75	85 169,00	0%	8,75	12 807 737
103	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Шеметовское, в р-не с. Никульское, центральная часть кад.кв. 50:05:0010526	50:05:0010526:153	811391	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	7 796 838
104	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Селковское, в р-не д. Власово, западная часть кад.кв. 50:05:0090223	50:05:0090223:4	307326	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	2 953 164
105	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	50:05:0090111:9	6715	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	74 676
106	Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не с.Константиново, северная часть кад.кв. 50:05:0020345	50:05:0020345:14	252004	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 720 857
107	Земельный участок, категория	Московская область,	50:05:0100140:4	86548	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	962 482

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не д.Селихово, центральная часть кад.кв. 50:05:0100140									
108	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи д. Золотово, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:29:0030308	50:29:0000000:50582	619870	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	5 956 470
109	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030118	50:05:0030118:5	675304	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	6 489 147
110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Опарино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020107	50:05:0020107:9	185287	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 000 522
111	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Опарино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:9	229594	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 478 899
112	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевская	50:24:0080212:14	200006	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 159 441
113	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Коломенский район, колхоз "Путь Ленина"	50:34:0020101:65	764904	10,80	0,89	9,61	56 963,00	-33%	6,43	4 915 940
114	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть	50:05:0020105:12	83143	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	924 616

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	сельскохозяйственного производства	кадастрового квартала 50:05:0020105									
115	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолево	50:24:0080128:18	560767	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	5 388 536
116	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотееичи	50:24:0080212:17	208188	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 247 781
117	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотееичи	50:24:0080212:20	370849	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	3 563 571
118	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотееичи	50:24:0080213:19	68110	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	757 437
119	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Асташково	50:24:0080105:11	73122	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	813 174
120	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Асташково	50:24:0080105:9	268426	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	2 898 164
121	Земельный участок, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:20	32027	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	356 165
122	Земельный участок, категория земель:	Московская область, Орехово-Зуевский район,	50:24:0080213:24	147886	10,80	1,00	10,80	85 169,00	0%	10,80	1 596 708

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на размер площади	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Модельная стоимость 1 кв.м. руб.	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	юго-западнее д. Слободище									
123	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Московская область, Орехово-Зуевский район, западное д. Лашино	50:24:0080212:200	548820	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	5 273 734
124	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Участок находится примерно в 190 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Лопаково, расположенного за пределами участка	50:24:0080128:23	640290	10,80	0,89	9,61	85 169,00	0%	9,61	6 152 690
125	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть кад.кв. 50:05:0130207	50:05:0130207:29	44932	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	499 679
126	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, южная часть кад.кв. 50:05:0120214	50:05:0120214:18	65688	10,80	1,03	11,12	85 169,00	0%	11,12	730 502
127	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Пласкинино. Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок №57 в АОЗТ "Сафоновское"	50:23:0020396:1333	138525	10,80	1,00	10,80	140 227,00	65%	17,78	2 462 502
ИТОГО											481 725 706

Источник: рассчитано Оценщиком

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании полученных с применением различных подходов.

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

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельных участков был использован доходный подход. Согласование не требуется.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости, с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0050529:40	400 000	6 328 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0000000:537	2 201 213	19 251 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 53698 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105:14 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020105:14	50:05:0020105:14	53 698	597 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:10	24 312	270 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:7	2 703 005	23 639 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020110:8	1 166 851	10 205 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020203:3	46 303	515 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020203:4	117 857	1 272 000
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020207:3	31 161	347 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 105424 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214:10 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:10	50:05:0020214:10	105 424	1 138 000
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 65851 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214:11 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:11	50:05:0020214:11	65 851	732 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 209725 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214:7 Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:7	50:05:0020214:7	209 725	2 264 000
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020215:4	59 038	657 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020216:3	583 229	5 604 000
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020226:7	191 275	2 065 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020226:8	24 620	274 000
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020228:2	87 487	973 000
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030113:3	295 263	3 188 000
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030113:4	46 116	513 000
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030122:4	533 001	5 122 000
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030262:6	53 383	594 000
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030263:2	684 434	6 577 000
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030265:3	167 248	1 806 000
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030265:5	175 568	1 896 000
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0120214:15	216 291	2 335 000
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0120214:17	85 919	955 000
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0120219:16	302 666	2 908 000
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	50:05:0130212:4	994 029	9 552 000

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.
	разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства			
77	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 110026 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 935 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:102	50:29:0050402:102	110 026	1 188 000
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производств	50:29:0060221:1941	781020	7 505 000
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:29:0060221:0037	296 414	3 200 000
80	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 94442 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0060221:0055	50:29:0060221:0055	94 442	1 050 000
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:29:0060221:1942	665945	6 399 000
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:131	194696	2 102 000
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:134	171830	1 855 000
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:136	490020	4 709 000
85	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	50:29:0030401:137	605495	5 818 000
86	Земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	50:23:0020271:0633	19 784,64	362 000
87	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:21	380245	3 654 000
88	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090318:12	370587	3 561 000
89	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090111:4	476239	4 576 000
90	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010208:3	50571	562 000
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020510:45	788366	7 576 000
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020353:141	207435	2 240 000
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020510:48	750206	7 209 000
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	50:24:0010409:45	331901	3 189 000
95	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090203:2	99304	1 104 000
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090223:6	110922	1 198 000
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:10	704075	6 766 000
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:11	38993	434 000
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:12	17759	197 000
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:14	25167	280 000
101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:15	5808	65 000
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010317:17	1464499	12 808 000
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0010526:153	811391	7 797 000
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090223:4	307326	2 953 000
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0090111:9	6715	75 000
106	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020345:14	252004	2 721 000
107	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0100140:4	86548	962 000
108	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:29:0000000:50582	619870	5 956 000
109	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0030118:5	675304	6 489 000
110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0020107:9	185287	2 001 000
111	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	50:05:0020110:9	229594	2 479 000

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб.
	разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства			
112	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:14	200006	2 159 000
113	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:34:0020101:65	764904	4 916 000
114	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	50:05:0020105:12	83143	925 000
115	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:18	560767	5 389 000
116	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:17	208188	2 248 000
117	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:20	370849	3 564 000
118	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:19	68110	757 000
119	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080105:11	73122	813 000
120	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080105:9	268426	2 898 000
121	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:20	32027	356 000
122	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:24	147886	1 597 000
123	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:200	548820	5 274 000
124	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:23	640290	6 153 000
125	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0130207:29	44932	500 000
126	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:05:0120214:18	65688	731 000
127	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020396:1333	138525	2 463 000
ИТОГО				481 725 000

Источник: рассчитано Оценщиком

Справедливая (рыночная) стоимость Земельных участков, по состоянию на дату оценки округленно, составляет:

481 725 000 (Четыреста восемьдесят один миллион семьсот двадцать пять тысяч) рублей, не облагаются НДС¹.

Согласно Заданию на оценку, от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

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.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 13 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015. 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;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Сборник рыночных корректировок (СРК № 15) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г.
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 17) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г.
3. «Справочники оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2014 г.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

- <http://statielt.ru>
- <http://7statey.ru>
- <http://www.rosreal.ru/cena/arhiv>
- <http://base.zem.ru>
- <http://www.roszem.ru>
- <http://millionga.ru>
- <http://www.invst.ru>
- <http://www.rosreal.ru>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ПОЛИС № 0991R/776/90017/6



Настоящий Полис выдан Страхователем - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и в соответствии с условиями Договора страхования соответствующего образца, составленного в соответствии с Положением № 0991R/776/90017/6 (далее - Договор страхования), настоящим Положением, частью которого он является, в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»

Юридический адрес: 125167, г. Москва, проезд Аурозейский, 11А-8

ИНН 77-14375498

Объектом страхования: являются не протекшие за периодом страхования имущества, принадлежащие страхователю, с включением в перечень объектов страхования 30 промисловых зданий, принадлежащих на праве собственности ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха» (далее - Страхователь) в соответствии с условиями Договора страхования. Страхователь несет ответственность за соблюдение условий страхования, указанных в Договоре страхования, а также за предоставление Страхователем достоверных сведений и иных документов, необходимых для заключения договора страхования, а также за предоставление Страхователем достоверных сведений и иных документов, необходимых для заключения договора страхования.

Страховые случаи: являются события, указанные в п. 3.1.2.2 Положения профессионального стандарта оценщика от 22 декабря 2010 года, с наступлением которых возникает обязанность Страхователя возместить страховую сумму выданным Страхователем, а также возместить Страхователем расходы Страхователя на оплату услуг оценщиков, привлеченных Страхователем в соответствии с условиями Договора страхования, а также возместить Страхователем расходы Страхователя на оплату услуг оценщиков, привлеченных Страхователем в соответствии с условиями Договора страхования, а также возместить Страхователем расходы Страхователя на оплату услуг оценщиков, привлеченных Страхователем в соответствии с условиями Договора страхования.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность, осуществляемая Страхователем, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек).

Лимит ответственности по возмещению страховых и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза: 0 руб. (Ноль рублей 00 копеек)

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 30 марта 2018 г. и действует по 24 часа 00 минут 29 марта 2017 г. включительно.

Страхование по настоящему Полису распространяется на страховые случаи, произошедшие в период с 30 марта 2016 г. по 29 марта 2017 г. (далее - даты включения), при условии, что претензия или искозове требования предъявлено Страхователем в период с 30 марта 2016 г. по 29 марта 2017 г. (далее - даты исключения), и все же есть Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования (исключая об этом Страхователя в письменной форме Полице Страхователем, исключительные претензии или исковые требования, предъявленные Страхователем в письменной форме Страхователю в период с 30 марта 2016 г. по 29 марта 2017 г. (далее - даты исключения) за исключением случаев, указанных в Положении о порядке и сроках выплаты страхового возмещения Страхователем).

Страховщик:  Козловский А.А.
Долж. №6287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь:  Берг Е.В.

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 30 марта 2016 г.

Рис. Полиса 77-14375498-01.008

Рис. Полиса 77-14375498-01.008



Общероссийская общественная организация
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; Эл 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 663-74-35, (499) 265-67-01; Факс: (499) 265-47-18; E-mail: info@arou.ru; http://www.arou.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Давыдова Александра Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Давыдов Александр Владимирович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 004618 «20» июля 2008г.

Дата выдачи «25» апреля 2016г.

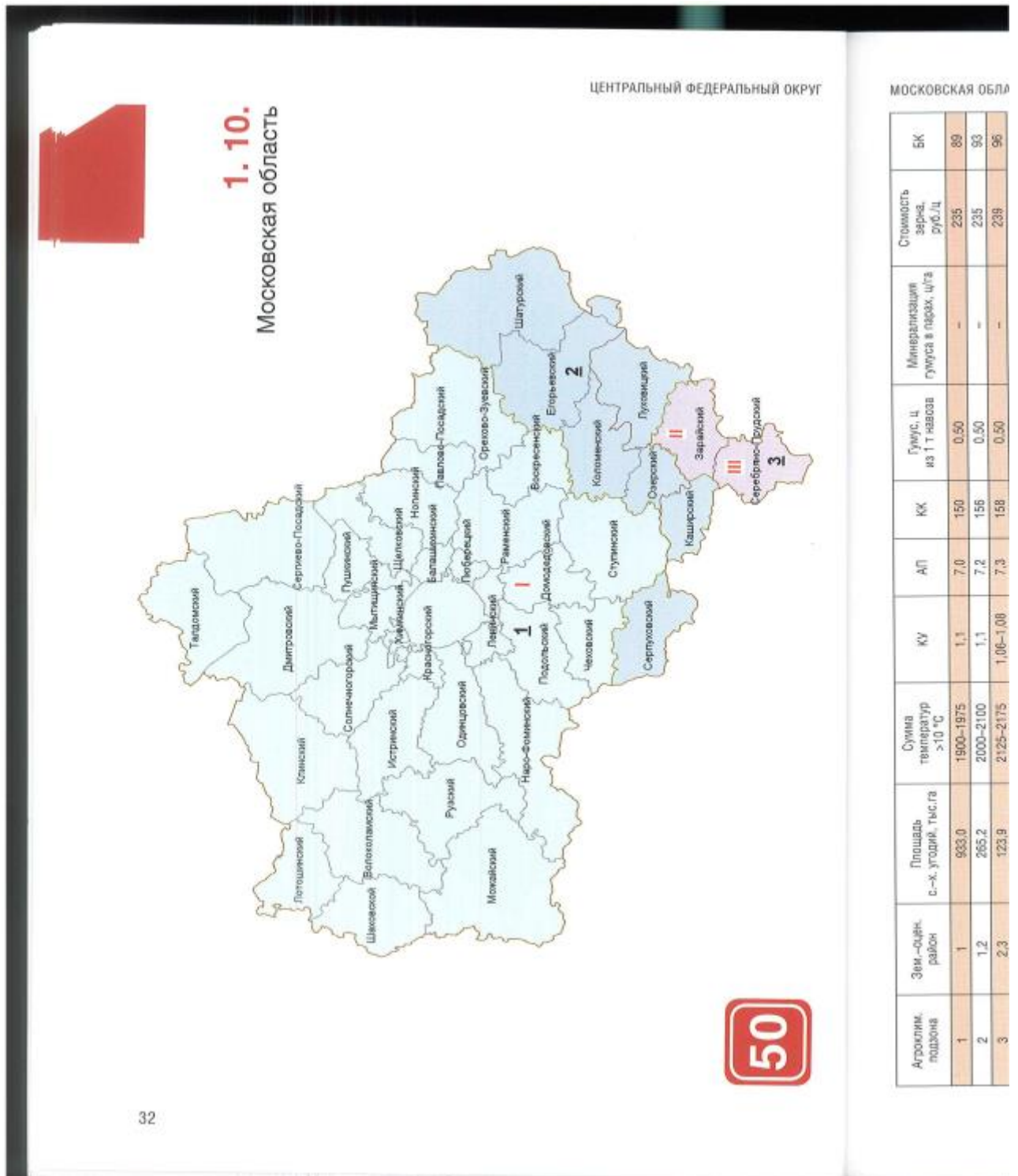
Президент
саморегулируемой
организации оценщиков

С.А. Табакова



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК



КРУГ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >10 °С	КУ	АП	КК	Гумус, ц на 1 т навоза	Минерализация гумуса в парах, ц/га	Стоимость зерна, руб./ц	БК								
											1	2	3	4	5	6	7	8
	1	933.0	1900-1975	1,1	7,0	150	0,50	-	235	89								
	2	265.2	2000-2100	1,1	7,2	156	0,50	-	235	93								
	3	123.9	2125-2175	1,06-1,08	7,3	158	0,50	-	239	96								
Структура посевов, %																		
Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Зернофураж			Однолетние травы			Многолетние травы			Сахарная свекла			Подсолнечник			Соя	Чистый пар
		Зернофураж	Зернофураж	Зернофураж	Однолетние травы	Однолетние травы	Однолетние травы	Многолетние травы	Многолетние травы	Многолетние травы	Сахарная свекла	Сахарная свекла	Сахарная свекла	Подсолнечник	Подсолнечник	Подсолнечник		
	1	50,0	3,7	35,1	10,0	1,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	50,0	3,7	36,3	10,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3	50,0	3,7	33,0	10,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Коэффициенты к зерновым																		
Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Картофель			Однолетние травы			Кукуруза на зерно			Лён-долгуец			Сахарная свекла			Соя	
		Картофель	Картофель	Картофель	Однолетние травы	Однолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Кукуруза на зерно	Кукуруза на зерно	Лён-долгуец	Лён-долгуец	Лён-долгуец	Сахарная свекла	Сахарная свекла	Сахарная свекла		
	1	7,01	1,98	1,69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	7,16	1,94	1,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3	7,04	1,86	1,62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Структура зерновых, %																		
Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Озимая пшеница			Яровая пшеница			Рожь			Кукуруза на зерно							
		Озимая пшеница	Озимая пшеница	Озимая пшеница	Яровая пшеница	Яровая пшеница	Яровая пшеница	Рожь	Рожь	Рожь	Кукуруза на зерно	Кукуруза на зерно	Кукуруза на зерно					
	1	50	50	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	2	50	50	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	3	50	50	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-					

