



Заключение о стоимости № К-14/2018

Основанием проведения оценки является Договор №37 от 20 июля 2018 г. на оказание информационных (консультационных) услуг, заключенное между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Целью оценки является определение справедливой стоимости земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район, для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектом оценки.

Таблица №1. Перечень объектов оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:08:0070276:39	183 878	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7;	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
2	50:08:0070265:42	559 347	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
3	50:08:0070265:43	326 730	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
4	50:08:0070265:44	113 166	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
5	50:08:0070265:45	90 857	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
6	50:08:0070265:46	269 235	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
7	50:08:0070265:47	79 858	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
8	50:08:0070265:48	548 178	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
9	50:08:0070265:49	366 091	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
10	50:08:0070276:11	115 028	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
11	50:08:0080314:19	114 221	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
12	50:08:080315:0106	226 096	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское, дом 30	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
13	50:08:0080327:51	357 452	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
14	50:08:0080327:52	140 668	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
15	50:08:0080327:53	68 807	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование
16	50:08:0080327:54	207 805	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
17	50:08:0080339:15	1 299 668	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
18	50:08:0090341:68	337 265	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
19	50:09:0060126:0010	28 000	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
20	50:09:0060418:500	29 012	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
21	50:09:0060433:14	18 764	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
22	50:09:0060433:15	12 193	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
23	50:09:0060433:25	6 552	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
24	50:09:0060510:30	19 654	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
25	50:09:0060811:5	342 947	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
26	50:09:0060812:0010	30 000	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
27	50:09:0070210:15	83 604	обл. Московская, р-н Солнечногорский, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
28	50:09:0070421:117	2 859	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
29	50:09:0070421:118	3 508	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
30	50:09:0070421:119	3 663	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
31	50:09:0070421:120	3 313	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
32	50:09:0070421:122	29 174	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
33	50:09:0070421:123	1 664	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
34	50:09:0070421:125	252	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
35	50:09:0070421:126	925	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
36	50:09:0070421:127	813	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование
37	50:09:0070421:128	1 063	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
38	50:09:0070421:130	1 132	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
39	50:09:0070421:87	46 527	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
40	50:09:0070416:1604	1 395	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства
41	50:09:0070416:1603	26 605	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения;	Для сельскохозяйственного производства

Справедливая стоимость земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район по состоянию на 24 июля 2018 г. составила, НДС не облагается:

1 047 391 413 (Один миллиард сорок семь миллионов триста девяносто одна тысяча четыреста тринадцать) рублей, в том числе:

Таблица №2. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070276:39	183 878,00	31 590 240
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347,00	96 095 815
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:43	326 730,00	56 132 214
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:44	113 166,00	19 441 919
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:45	90 857,00	15 609 233
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070265:46	269 235,00	46 254 573
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:47	79 858,00	13 719 604
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:48	548 178,00	94 176 980
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:49	366 091,00	62 894 434
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070276:11	115 028,00	19 761 810
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080314:19	114 221,00	19 623 168
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096,00	38 843 293
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452,00	61 410 254
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668,00	24 166 762
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807,00	11 821 043
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805,00	35 700 899
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668,00	223 282 962
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265,00	57 942 127

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000,00	4 810 400
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012,00	4 984 262
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764,00	3 223 655
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193,00	2 094 757
23	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552,00	1 125 634
24	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654,00	3 376 557
25	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947,00	58 918 295
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000,00	5 154 000
27	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	50:09:0070210:15	83 604,00	14 363 167
28	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:117	2 859,00	491 176
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:118	3 508,00	602 674
30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:119	3 663,00	629 303
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:120	3 313,00	569 173
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:122	29 174,00	5 012 093
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:123	1 664,00	285 875
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:125	252,00	43 294
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:126	925,00	158 915
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:127	813,00	139 673
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:128	1 063,00	182 623
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:130	1 132,00	194 478
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:87	46 527,00	7 993 339
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395,00	1
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605,00	4 570 739
-	Итого	-	6 097 969	1 047 391 413

Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой величины стоимости объекта.

Данное заключение не является отчетом об оценке объекта оценки (ст.11 № 135-ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

С уважением,
 ООО «ЦЭС»
 (Доверенность № 01 от 10 июля 2017 г.)



Рубченко А.Н.

Дата составления заключения

24 июля 2018 г.