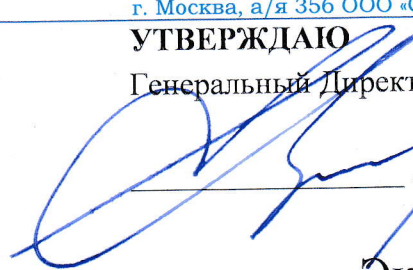




**УТВЕРЖДАЮ**  
Генеральный Директор

  
\_\_\_\_\_ Ан.А. Миронов  
Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 500-99-08-0518

об определении справедливой стоимости: Земельные  
участки общей площадью 844 732,00 кв.м.  
расположенные по адресу: Московская область,  
Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское,  
вблизи деревни Благовещенка, Московская область,  
Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское,  
вблизи деревни Болкашино

по состоянию на 04 июня 2018 года  
дата составления отчета 04 июня 2018 года.

**ЗАКАЗЧИК:** Общество с ограниченной  
ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ»  
Д.У. Рентного ЗПИФ «Земельные  
ресурсы»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Сюрвей.ру»

Генеральному директору  
Общество с ограниченной ответственностью  
«УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ  
«Земельные ресурсы»  
Г-ну Васильеву П.М.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Павел Михайлович,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельные участки общей площадью 844 732,00 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино.

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 04 июня 2018 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 04 июня 2018 года (НДС не облагается) округленно составляет:

**135 416 000,00 руб.**

**(Сто тридцать пять миллионов четыреста шестнадцать тысяч рублей 00 копеек)**

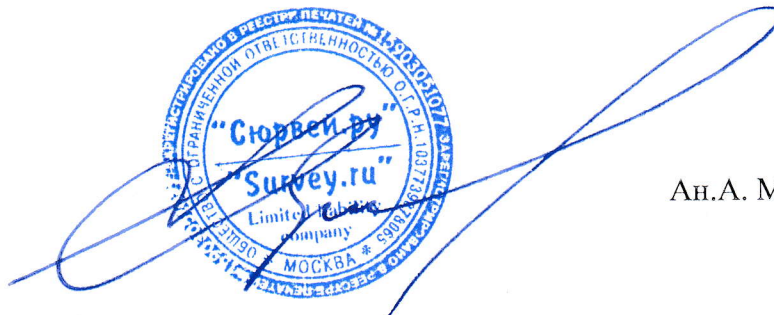
Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»



Ан.А. Миронов

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....</b>	<b>11</b>
<b>4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>13</b>
<b>4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>	<b>13</b>
<b>4.2 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.....</b>	<b>14</b>
<b>4.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя.....</b>	<b>15</b>
4.3.1 Заявление оценщика .....	15
4.3.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	15
4.3.3 Сведения о независимости оценщика .....	15
<b>5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>17</b>
<b>6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>19</b>
<b>6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных         с указанием источников их получения .....</b>	<b>19</b>
<b>6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки .....</b>	<b>20</b>
<b>6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....</b>	<b>21</b>
<b>6.4 Информация о местоположении объектов оценки .....</b>	<b>22</b>
<b>7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>28</b>
<b>7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки.....</b>	<b>28</b>
<b>7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....</b>	<b>29</b>
<b>7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения .....</b>	<b>29</b>
<b>8 АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>32</b>
<b>8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в         стране и регионе расположения объектов оценки.....</b>	<b>32</b>
<b>8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних         факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но         влияющих на их стоимость .....</b>	<b>39</b>
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки .....	39
8.2.2 Анализ рынка земельных участков Московской области на конец 2017 года .....	39
8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	45
8.2.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	46
8.2.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	46
8.2.6 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	46

---

8.2.7	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	51
<b>9</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>53</b>
10.1	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	53
10.2	Методы оценки земельных участков .....	54
10.3	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	55
<b>11</b>	<b>РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>57</b>
11.1	Методика расчета.....	57
11.2	Выбор единиц сравнения.....	58
11.3	Подбор объектов-аналогов .....	58
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	63
11.5	Определение стоимости объектов оценки.....	65
<b>12</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>89</b>
<b>13</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>90</b>
<b>14</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>91</b>
14.1	Перечень методической литературы .....	91
14.2	Перечень источников внешней информации.....	92
<b>15</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>93</b>

**1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ****Таблица 1-1 Перечень объектов оценки**

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
	<b>Итого:</b>	<b>844 732,00</b>			

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29.05.2018 года

### Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Дата оценки	04 июня 2018 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд «Земельный ресурс» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
<b>Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.</b>	135 416 000,00 руб. (Сто тридцать пять миллионов четыреста шестнадцать тысяч рублей 00 копеек)
<b>Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами</b>	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода <b>Сравнительный подход: 135 416 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)</b>

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29.05.2018 года, Отчет об оценке №500-99-08-0518 от 04 июня 2018 года.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки**

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
	<b>Итого:</b>	<b>844 732,00</b>			

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29.05.2018 года

**Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)**

Основание проведения оценки	Генеральный договор № №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29.05.2018 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельные участки общей площадью 844 732,00 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд «Земельный ресурсы» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	04 июня 2018 года
Период проведения оценки	С 29 мая 2018 года (дата заключения Задания на оценку) по 04 июня 2018 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	04 июня 2018 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.</li> <li>В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки,</li> </ul>



	<p>если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.</li> <li>• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.</li> <li>• В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».</li> <li>• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.</li> <li>• При сборе информации об объекте оценки Оценщик не проводит осмотр объекта оценки.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.</li> <li>• При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов</li> <li>• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.</li> <li>• Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.</li> <li>• Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов,</li> </ul>
--	---

	<p>входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.</p> <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд;</li> <li>• Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора;</li> <li>• Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки.</li> <li>• Осмотр объекта оценки не производится. Объект оценки находится в надлежащем состоянии.</li> </ul>
<p><b>Применяемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";</li> <li>• Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;</li> <li>• Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<a href="http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila">http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila</a>).</li> <li>• Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.)</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)</li> </ul>

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29.05.2018 года.

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p><b>Заказчик</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы» Адрес места нахождения РФ, Москва, пер. Капранова д.3 стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 4070181050000000009, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.</p>
<p><b>Оценщик</b> <b>Миронов Александр Андреевич</b></p>	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93. Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72 Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarimo.ru, armo@sroarimo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. <b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П.</li> </ul>

	<p>Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 12 апреля 2018 года.</li> </ul> <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» ИНН 7701503076 Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).</p>
<b>Степень участия Оценщика в оценке</b>	100% (полное участие)
<b>Исполнитель</b>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»</b> Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1 Место нахождения: ОГРН 1027739150328 Дата присвоения ОГРН 04.09.2002г. ОГРН 1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г. ИНН/КПП 7701503076 / 770101001 Тел. (495) 509-22-72 Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.</p>
<b>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты</b>	Не привлекались

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Задание на оценку №8 от 29.05.2018 года

## **4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

### **4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике

получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных заданиях на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- В соответствии с Заданием на оценку осмотр объекта оценки не производится.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- На основании Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", а именно пункта 1: «Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также - фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.» и пункта 4: «Фермерское хозяйство может признаваться сельскохозяйственным товаропроизводителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.». Оценщик вводит допущение об идентичности вида разрешенного использования: для с/х производства и для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

## 4.2 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения

осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.»

- Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
- Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки находится в надлежащем состоянии.

### **4.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя**

#### **4.3.1 Заявление оценщика**

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

#### **4.3.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### **4.3.3 Сведения о независимости оценщика**

- Настоящим оценщик Миронов Александр Андреевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона

от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

- Оценщик Миронов Александр Андреевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Миронов Александр Андреевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

/Миронов Ал.А./

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

/Миронов Ан.А./



04 июня 2018 года



## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

### 1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

### 2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila>).

### 3) Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного

права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных из документов и материалов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	50:09:0070603:440	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806907 от 24.03.2016 г.
2	Земельный участок	50:09:0070603:442	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806909 от 24.03.2016 г.
3	Земельный участок	50:09:0070421:100	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806914 от 24.03.2016 г.
4	Земельный участок	50:09:0070603:441	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806908 от 24.03.2016 г.
5	Земельный участок	50:09:0070421:97	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806915 от 24.03.2016 г.
6	Земельный участок	50:09:0070421:94	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806916 от 24.03.2016 г.
7	Земельный участок	50:09:0060434:445	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	от 12.10.2016 года

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

## 6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	50:09:0070603:440	Общая долевая собственность	Доверительное управление
2	Земельный участок	50:09:0070603:442	Общая долевая собственность	Доверительное управление
3	Земельный участок	50:09:0070421:100	Общая долевая собственность	Доверительное управление
4	Земельный участок	50:09:0070603:441	Общая долевая собственность	Доверительное управление
5	Земельный участок	50:09:0070421:97	Общая долевая собственность	Доверительное управление
6	Земельный участок	50:09:0070421:94	Общая долевая собственность	Доверительное управление
7	Земельный участок	50:09:0060434:445	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд «Земельный ресурс» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

### 6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

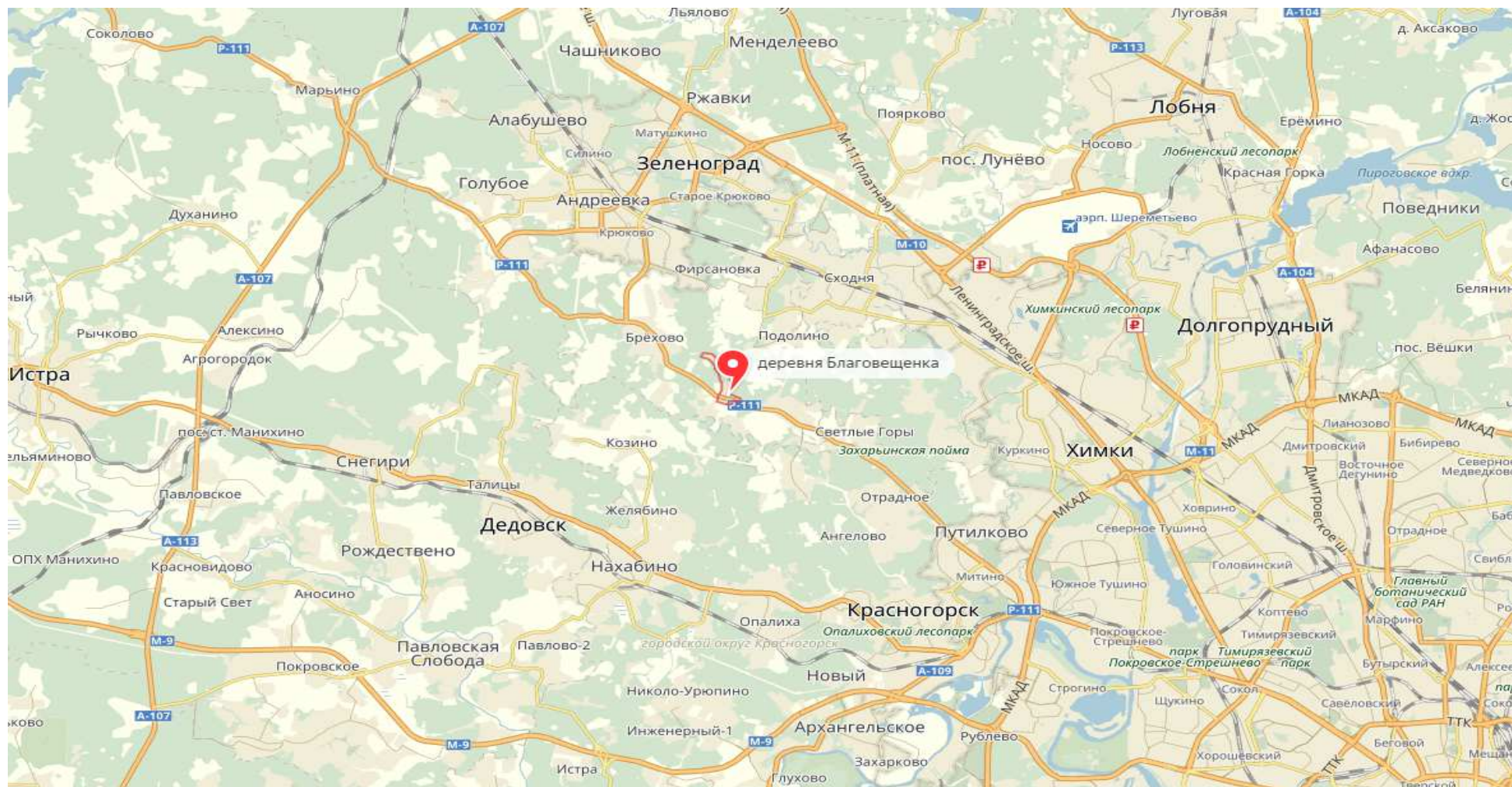
Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

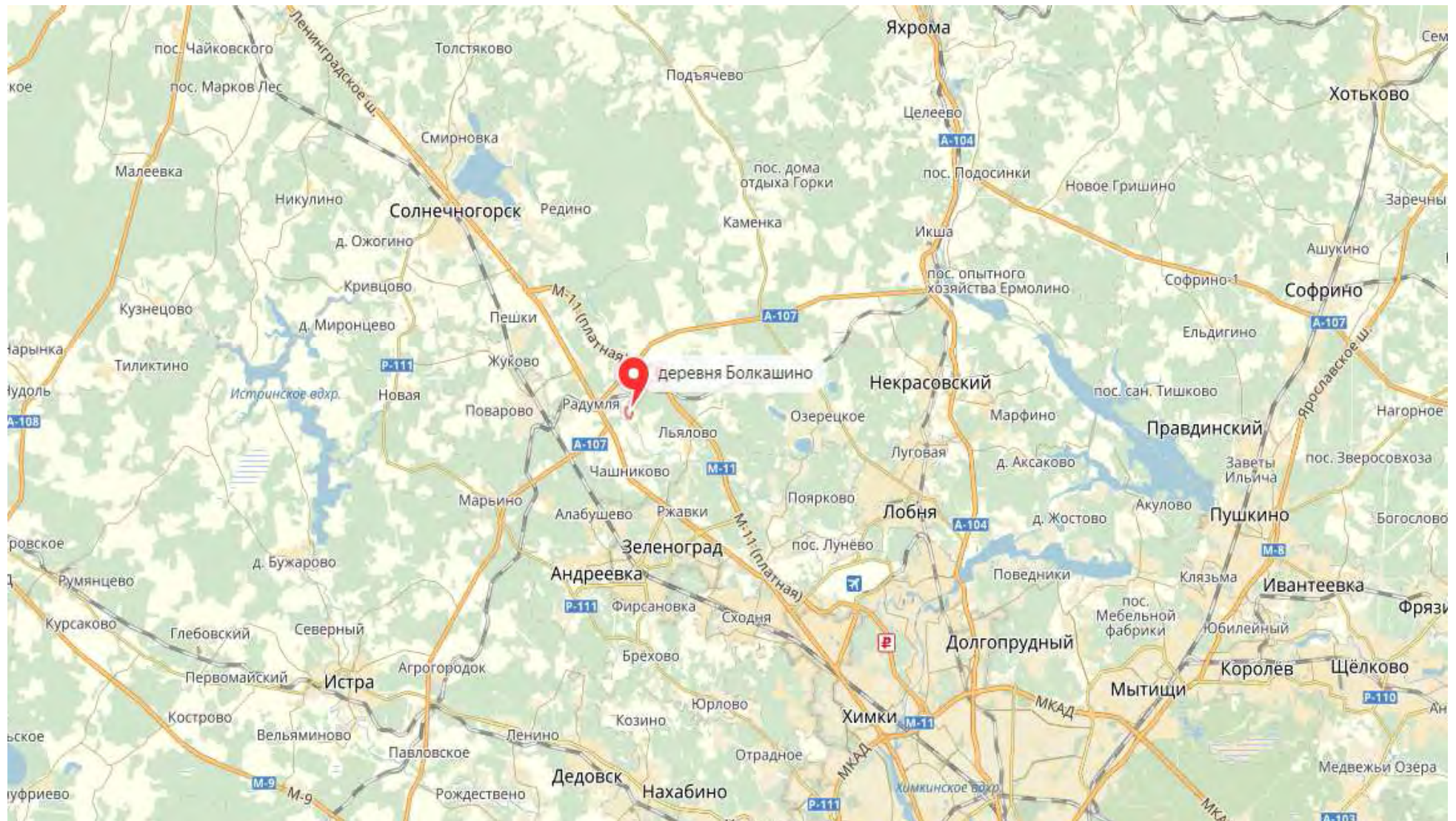
№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
	<b>Итого:</b>	<b>844 732,00</b>				

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

## 6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельные участки общей площадью 844 732,00 кв.м.) расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино.





## Краткая информация о Солнечногорском районе.

### География.

Солнечногорский район в границах 1939 года

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории — 1085,07 км<sup>2</sup>.

### История

Солнечногорский район был образован в 12 июля 1929 года в составе Московского округа Московской области. В его состав вошли рабочий посёлок Солнечногорский, а также следующие сельсоветы бывшей Московской губернии:

- из Клинского уезда:
- из Вертлинской волости: Вертлинский, Воробьёвский, Мерзловский, Мостовский, Мошницкий, Муравьёвский, Тимоновский, Фединский
- из Давыдковской волости: Головковский
- из Соголевской волости: Таракановский
- из Солнечногорской волости: Гришенский, Мелечкинский, Новинский, Обуховский, Солнечногорский, Спас-Слободский, Субботинский, Шапкинский
- из Спас-Нудольской волости: Поджигородовский
- из Троицкой волости: Горковский, Логиновский, Хохловский, Щекинский
- из Бедняковской волости Московского уезда: Дудкинский, Есиповский, Литвиновский, Пешковский, Поваровский, Радумльский, Рождественский, Хоругвинский
- из Пятницкой волости Воскресенского уезда: Алексеевский, Белавинский, Бережковский, Верхуртовский, Карцевский, Лопотовский, Новоселовский, Пятницкий, Соколовский, Тимофеевский, Якунинский.

20 мая 1930 года из Солнечногорского района в Коммунистический был передан Рождественский с/с, а в Воскресенский район — Новоселовский с/с. Одновременно из Дмитровского района в Солнечногорский были переданы Лукьяновский и Чепринский с/с.

27 сентября 1932 года из Сходненского района в Солнечногорский были переданы дачные посёлки Сходня и Крюково и сельсоветы Алабушевский, Андреевский, Бреховский, Горетовский, Джунковский, Дурыкинский, Жилинский, Исаковский, Кутузовский, Лигачевский, Лыткинский, Льяловский, Молжаниновский, Назарьевский, Подолинский, Поярковский, Ржавский, Савелковский, Стародальневский, Усковский, Филинский, Черкизовский и Черногряжский (при этом Жилинский с/с был упразднён). Одновременно из Солнечногорского района Верхуртовский, Карцевский и Якунинский с/с были переданы в Истринский район, Поджигородовский с/с — в Ново-Петровский район, а Хохловский и Щекинский с/с — в Клинский район.

10 августа 1934 года был упразднён Тимофеевский с/с.

13 мая 1935 года из Коммунистического района в Солнечногорский были переданы Мышецкий и Чашниковский с/с.

3 ноября 1938 года был образован д.п. Фирсановка. 11 ноября д.п. Крюково и Сходня были преобразованы в рабочие посёлки. 13 декабря р.п. Солнечногорский был преобразован в город Солнечногорск.

4 января 1939 года Исаковский, Мышецкий, Поярковский и Чашниковский с/с были переданы Краснополянскому району, а Лукьяновский и Чепринский с/с — Коммунистическому району. 17 июля были упразднены Воробьёвский, Головковский, Горковский, Гришенский, Джунковский, Лигачевский, Назарьевский, Новинский,



Пятницкий, Савелковский, Фединский, Хоругвинский и Шапкинский с/с.

28 мая 1940 года в новый Химкинский район были переданы р.п. Крюково и Сходня, д.п. Фирсановка, сельсоветы Алабушевский, Андреевский, Бреховский, Горетовский, Кутузовский, Молжаниновский, Подолинский, Ржавский, Усковский, Филинский, Черкизовский и Черногряжский.

14 июня 1954 года были упразднены Алексеевский, Дудкинский, Дурыкинский, Есиповский, Логиновский, Лопотовский, Лыткинский, Льяловский, Мелечкинский, Мерзловский, Мостовский, Муравьевский, Радумльский, Стародальневский, Субботинский и Тимонинский с/с. Образованы Елизаровский, Кировский, Куриловский и Рахмановский с/с.

7 декабря 1957 года Солнечногорский район был упразднён, а его территория передана в Химкинский район.

18 августа 1960 года Солнечногорский район был восстановлен. В его состав вошли города Солнечногорск и Долгопрудный; р.п. Красная Поляна, Крюково, Лобня, Некрасовский и Сходня; д.п. Луговая и Фирсановка; с/с Алабушевский, Андреевский, Белавинский, Белорастовский, Бережковский, Вертлинский, Габовский, Елизаровский, Каменский, Киовский, Кировский, Куриловский, Кутузовский, Мошницкий, Обуховский, Пешковский, Поваровский, Подолинский, Поярковский, Рахмановский, Ржавский, Соколовский, Солнечногорский, Спас-Слободский, Таракановский, Чашниковский и Юрловский. 30 сентября были упразднены Алабушевский, Киовский, Куриловский, Поваровский, Чашниковский и Юрловский с/с. Образованы д.п. Алабушево и Поварово. Ржавский с/с был переименован в Искровский, а Бережковский — в Пятницкий.

5 сентября 1961 года р.п. Лобня и Сходня были преобразованы в города.

В 1962 году был упразднён Спас-Слободский с/с.

1 февраля 1963 года Солнечногорский район был упразднён, основная часть его сельской территории вошла в Солнечногорский укрупнённый сельский район, другая часть (Белорастовский, Габовский и Каменский с/с) — в Дмитровский укрупнённый сельский район.

11 января 1965 года Солнечногорский район был восстановлен. В его состав вошли город Солнечногорск, р.п. Крюково, д.п. Алабушево и Поварово, с/с Андреевский, Белавинский, Вертлинский,

Елизаровский, Искровский, Кировский, Кутузовский, Мошницкий, Обуховский, Пешковский, Подолинский, Пятницкий, Рахмановский, Соколовский, Солнечногорский и Таракановский. 17 августа был образован р.п. Менделеево.

2 декабря 1972 года был упразднён Елизаровский с/с.

14 февраля 1974 года был упразднён Белавинский с/с.

2 декабря 1976 года были упразднены Рахмановский и Таракановский с/с.

9 октября 1986 года р.п. Крюково был включён в черту города Зеленограда.

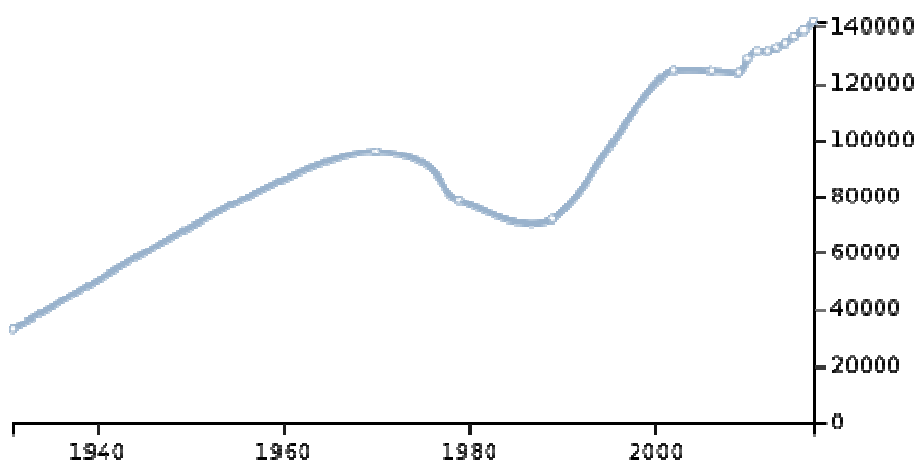
3 февраля 1994 года сельсоветы были преобразованы в сельские округа.

23 апреля 1997 года был образован Ржавский сельский округ.

13 сентября 2004 года д.п. Алабушево был преобразован в сельский населённый пункт. 14 сентября был образован р.п. Ржавки, а Ржавский с/о упразднён. 29 сентября образован р.п. Андреевка.

**Население**

Численность населения					
1931 <sup>[8]</sup>	1970 <sup>[9]</sup>	1979 <sup>[10]</sup>	1989 <sup>[11]</sup>	2002 <sup>[12]</sup>	2006 <sup>[13]</sup>
33 076	↗95 747	↘78 431	↘71 832	↗124 369	↘124 220
2009 <sup>[14]</sup>	2010 <sup>[15]</sup>	2011 <sup>[16]</sup>	2012 <sup>[17]</sup>	2013 <sup>[18]</sup>	2014 <sup>[19]</sup>
↘123 585	↗128 580	↗131 459	→131 459	↗132 744	↗134 269
2015 <sup>[20]</sup>	2016 <sup>[21]</sup>	2017 <sup>[4]</sup>			
↗136 728	↗138 764	↗141 703			

**Муниципально-территориальное устройство**

С 2005 года в Солнечногорском районе 198 населённых пунктов в составе пяти городских и шести сельских поселений:

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км <sup>2</sup>
1	<a href="#">Городское поселение Андреевка</a>	рабочий посёлок <a href="#">Андреевка</a>	9	↗17 743 <sup>[21]</sup>	64,21 <sup>[5]</sup>
2	<a href="#">Городское поселение Менделеево</a>	рабочий посёлок <a href="#">Менделеево</a>	3	↘8213 <sup>[21]</sup>	8,03 <sup>[5]</sup>
3	<a href="#">Городское поселение Поварово</a>	рабочий посёлок <a href="#">Поварово</a>	10	↗8486 <sup>[21]</sup>	51,61 <sup>[5]</sup>
4	<a href="#">Городское поселение Ржавки</a>	рабочий посёлок <a href="#">Ржавки</a>	1	↘4996 <sup>[21]</sup>	7,30 <sup>[5]</sup>
5	<a href="#">Городское поселение Солнечногорск</a>	город <a href="#">Солнечногорск</a>	26	↗58 797 <sup>[21]</sup>	281,61 <sup>[5]</sup>
6	<a href="#">Сельское поселение Кривцовское</a>	деревня <a href="#">Кривцово</a>	31	↗5408 <sup>[21]</sup>	125,62 <sup>[5]</sup>
7	<a href="#">Сельское поселение Кутузовское</a>	деревня <a href="#">Брёхово</a>	16	↗6843 <sup>[21]</sup>	52,88 <sup>[5]</sup>

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км <sup>2</sup>
8	<a href="#">Сельское поселение Лунёвское</a>	посёлок <a href="#">Лунёво</a>	21	↘7244 <sup>[21]</sup>	95,72 <sup>[5]</sup>
9	<a href="#">Сельское поселение Пешковское</a>	деревня <a href="#">Пешки</a>	31	↗11 939 <sup>[21]</sup>	182,25 <sup>[5]</sup>
10	<a href="#">Сельское поселение Смирновское</a>	посёлок <a href="#">Смирновка</a>	27	↗3204 <sup>[21]</sup>	134,60 <sup>[5]</sup>
11	<a href="#">Сельское поселение Соколовское</a>	деревня <a href="#">Новая</a>	23	↗5891 <sup>[21]</sup>	128,74 <sup>[5]</sup>

## 7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

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

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.

<sup>1</sup> ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)

## 7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

## 7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение</i>	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
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчет об оценке:</i>	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
<i>Подход к оценке:</i>	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
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Принципы оценки</i>	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
<i>существенности</i>	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
<i>однозначности</i>	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
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Рыночная стоимость:</i>	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость</i>	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 N 2)"
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

*Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.*

## 8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

### 8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

В этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в феврале макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в январе 2018 года составил 2% (здесь и далее: г/г). При этом глава МЭР заявил, что «внутренний рынок и спрос вернулись к стабильному росту».

Интересным является то, что рост ВВП в январе наблюдался на фоне неожиданного ускорения промышленного производства. По данным Росстата, в январе 2018 года промышленное производство выросло на 2,9% после снижения на 1,5% в декабре прошлого года. С исключением сезонного и календарного факторов, промышленность показала рост на 2,4%. Стоит отметить, что такой результат превысил ожидания многих экономистов: большинство наших коллег не могли предположить, что после сильного падения промышленного производства в последние два месяца прошлого года, уже в январе оно вернется к росту.



Обратимся к динамике выпуска в разрезе сегментов: «Добыча полезных ископаемых» в январе увеличила выпуск на 1,1%, в сегменте «Обрабатывающие производства» падение на 2% сменилось резким ростом на 4,7%. В секторе «Электроэнергия, газ и пар» падение замедлилось до 2,2% с 5,5% в декабре 2017 года. Сегмент «Водоснабжение» усилил снижение до 4,6% с 4,2% месяцем ранее.



## Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'17	-0,1	+0,1	-2,1	-1,0
Ноябрь'17	-1,0	-4,7	-6,4	-5,7
Декабрь'17	-1,0	-2,0	-5,5	-4,2
2017 год	+2,0	+0,2	+0,1	-2,8
Январь'18	+1,1	+4,7	-2,2	-4,6

Таким образом, росту промышленного производства в январе способствовали добывающий сегмент и, в особенности, обрабатывающая промышленность. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

## Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь 2018	Январь 2018 / Январь 2017	Январь 2018 / Декабрь 2017
Добыча угля, млн тонн	34,2	+1,2%	-5,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,7	-1,0%	+0,3%
Природный газ, млрд м3	57,9	-2,2%	+2,4%
Мясо скота, тыс. тонн	189	+12,4%	-15,4%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	415	+10,4%	-7,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	327	-2,6%	-4,9%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	8,3	-15,5%	+1,5%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	369	+2,0%	-16,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,3	-11,3%	-21,6%
Цемент, млн тонн	2,1	+4,8%	-26,4%
Бетон товарный, млн м3	1,4	-2,1%	-31,2%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	+3,5%	-5,8%
Трубы стальные, тыс. тонн	954	+14,9%	-5,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	113	+31,7%	+6,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,2	+18,3%	-72,2%

Отметим разнонаправленную динамику выпуска продукции в **добывающем сегменте**. Так, **добыча угля** в январе продемонстрировала рост в годовом выражении (+1,2%), в то время как объемы **добычи нефти** и **газа** снизились (-1% и -2,2% соответственно). В продовольственном сегменте **обрабатывающих производств** выделяется выпуск **мяса** (рост на 10-12%), в то время как некоторые позиции легкой промышленности показывают значительное снижение (в частности, выпуск **трикотажных и вязаных изделий** сократился на 15,5%). Производство **стройматериалов** показало смешанную динамику. В тяжелой промышленности отметим неплохой рост в ряде позиций, в частности, в производстве **стальных труб** (+14,9%). В автомобилестроении зафиксирован уверенный рост как по легковым, так и грузовым автотранспортным средствам (на 31,7% и 18,3% соответственно). Отдельно стоит отметить, что по заявлению Минэкономразвития,

неожиданно высокие темпы роста в обрабатывающих отраслях в январе обусловлены временными факторами, также как и предшествовавший этому спад.

Помимо этого, накануне Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2017 года. Он составил 10,3 трлн руб., в то время как годом ранее российские компании заработали 11,3 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2017 году снизилась на 8,5%.

Показатель	2017 г.	Справочно: 2016 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 320,5	+11 285,1
Доля убыточных предприятий	26,3%	26,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,3 п.п. по сравнению с предыдущим годом до 26,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в 2017 г., млрд руб.	2017 г. / 2016 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+270,1	-22,3%
Добыча полезных ископаемых	+2595,6	17,9%
Обрабатывающие производства	+2 902,8	-7,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+560,1	-7,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+554,9	-9,8%
Водоснабжение	+19,4	67,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 811,7	-22,6%
Строительство	+135,6	3,5%
Транспортировка и хранение	+910,8	-3,1%
Информация и связь	+384,7	24,3%

В 2017 году значительное число видов деятельности заработало положительный сальдированный финансовый результат. Тем не менее, его разнонаправленная динамика сохранилась по итогам года. Существенный рост показал сегмент «**Добыча полезных ископаемых**» (+17,9%), поддержанный ростом цен на сырье, а также «**Информация и связь**» (+24,3%) и «**Водоснабжение**» (+67,5%). С другой стороны, положительный сальдированный финансовый результат показал значительное сокращение в сегментах «**Сельское хозяйство**» (-22,3%), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (-22,6%, где снижение обусловлено низким платежеспособным спросом населения).

Банковский сектор после убытка в размере 81 млрд руб. в декабре на фоне санации ПАО «Промсвязьбанк», получил 71 млрд руб. прибыли в январе. Из этой суммы большая часть приходилась на Сбербанк – 65,3 млрд руб. За аналогичный период прошлого года прибыль сектора составила 114 млрд руб.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



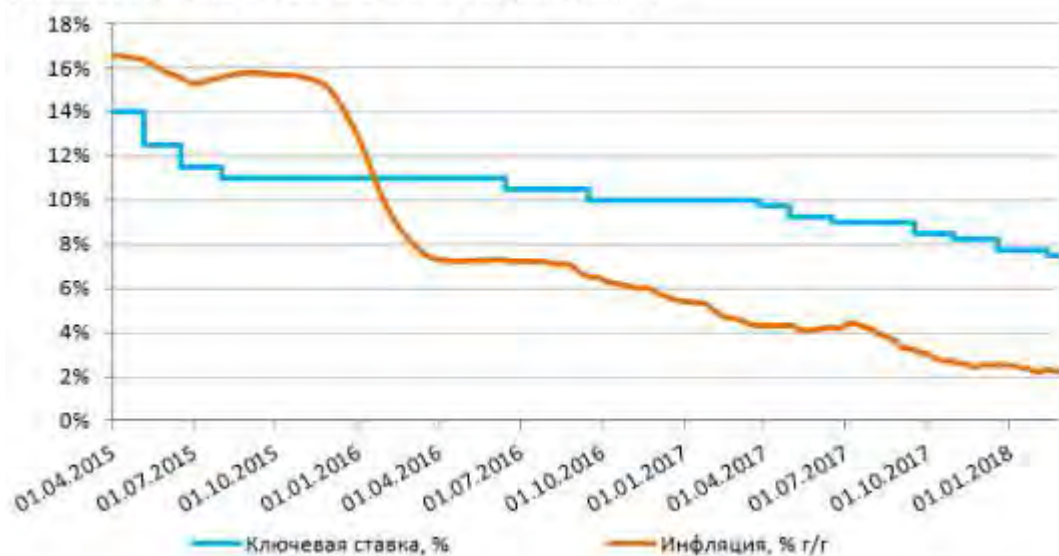
Говоря о прочих показателях банковского сектора, можно отметить снижение **активов на 0,8%** (до 84,0 трлн руб.) после роста на 1,8% в декабре. Совокупный объем **кредитов экономике** увеличился на 0,9%. В то же время объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1%. При этом прирост объема **кредитов физическим лицам** был ниже – он составил 0,7%. По состоянию на 1 февраля текущего года совокупный объем **кредитов экономике** составил 42,6 трлн руб., в том числе **кредиты нефинансовым организациям** – 30,3 трлн руб., и **кредиты физическим лицам** – 12,3 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне, мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен держался в среднем на уровне 0-0,1%. За весь февраль цены увеличились на 0,2%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 2,2%.

### Динамика инфляции по месяцам в 2016-2018 гг.

Месяц	2016	2017
Октябрь	0,4%	0,2%
Ноябрь	0,4%	0,2%
Декабрь	0,4%	0,4%
	2017	2018
Январь	0,6%	0,3%
Февраль	0,2%	0,2%

Стоит отметить, что 9 февраля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была уменьшена на 25 б.п. до 7,5% годовых. Свое решение Банк России обосновал нахождением инфляции на устойчиво низком уровне, постепенным снижением инфляционных ожиданий, а также ослаблением краткосрочных проинфляционных рисков. При этом было отмечено, что в данных условиях регулятор продолжит снижение ключевой ставки и допускает завершение перехода от умеренно жесткой к нейтральной денежно-кредитной политике в текущем году.

**Динамика ключевой ставки и инфляции, %**

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса незначительно увеличилось (до 56,7 руб. с 56,5 руб. в декабре 2017 года), однако к концу месяца значение курса доллара снизилось до 55,7 руб.

**Динамика официального курса доллара США в 2017-2018 гг.**

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'17	58,0	57,9	57,7
Ноябрь'17	57,9	58,3	58,9
Декабрь'17	58,3	57,6	58,6
Январь'18	57,6	56,3	56,5
<b>Февраль'18</b>	<b>56,3</b>	<b>55,7</b>	<b>56,7</b>

Отметим, что 23 февраля международное рейтинговое агентство «Standard & Poor's» повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте со спекулятивного уровня «ВВ+» до инвестиционного «ВВВ-» со стабильным прогнозом. Агентство отметило, что на фоне увеличения цен на нефть, восстановление экономического роста в стране продолжится. Кроме того, были отмечены признаки восстановления кредитования. При этом, по мнению представителей агентства, демографические проблемы и низкая производительность продолжают сдерживать долгосрочный рост. Повышение кредитного рейтинга России может способствовать увеличению интереса к российским ценным бумагам со стороны нерезидентов.

Помимо денежно-кредитной политики Банка России, а также действий международных рейтинговых агентств, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам 2017 года составил 353,8 млрд долл. (+25,3%). В то же время товарный импорт по итогам прошлого года составил 237,8 млрд долл. (+24,2%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 115,3 млрд долл. (+27,5%).

## Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Таким образом, можно видеть, что тенденция восстановления экспорта на протяжении 2017 года опережала соответствующую тенденцию импорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

## Экспорт и импорт важнейших товаров в 2017 г.

Показатель	Млрд долл.	
	США	2017 / 2016, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	353,1	25,3
Топливо-энергетические товары	211,4	27,2
Металлы и изделия из них	37,3	29,3
в т. ч. цветные металлы	13,9	21,9
Машины, оборудование и транспортные средства	28,1	14,6
Продукция химической промышленности, в т.ч.	23,9	15,0
калийные удобрения	2,1	14,7
азотные удобрения	2,3	7,7
Продовольственные товары и с/х сырье	20,7	21,3
<b>Импорт, в т. ч.</b>	237,8	24,2
Машины, оборудование, транспортные средства	110,3	28,1
Продовольственные товары и с/х сырье	28,8	15,0
Продукция химической промышленности	40,3	19,0

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров по итогам 2017 года увеличился. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 27,2% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 29,3%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 15% на фоне роста цен на некоторые виды минеральных удобрений. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **машин, оборудования и транспортных средств** на 28,1%. В то же время импорт **продовольственных товаров и с/х сырья** увеличился на 15%, а ввоз **продукции химической промышленности** показал рост на 19%.

Показатель	Январь 2017	Январь 2018	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	8,0	12,8	60%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	3,1	7,1	> 2,3 раза
	<b>1.02.17</b>	<b>1.02.18</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	390,6	447,7	14,6%
	<b>1.01.17</b>	<b>1.01.18</b>	
Объем внешнего долга, млрд долл.	514,1	529,1	2,9%

Отметим, что, по предварительным данным Банка России, счет текущих операций в январе 2018 года укрепился до 12,8 млрд долл. Рост произошел преимущественно под воздействием увеличения положительного сальдо внешней торговли товарами на фоне улучшения цен на основные товары российского экспорта при умеренном наращивании импорта. Что касается чистого вывоза частного капитала, то его рост был связан в основном с увеличением иностранных активов банков и прочих секторов.

#### Выводы:

- **ВВП в январе 2018 года вырос на 2%;**
- **Промышленное производство в январе 2018 года выросло на 2,9% в годовом выражении после падения на 1,5% месяцем ранее;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в 2017 году составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 11,3 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,3 п.п. до 26,3%;**
- **Банковский сектор за первый месяц 2018 года заработал сальдированную прибыль в объеме 71 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 65,3 млрд руб.) по сравнению со 114 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;**
- **Потребительские цены в феврале 2018 года увеличились на 0,2%, при этом в годовом выражении на начало марта инфляция составила 2,2%;**
- **Среднее значение курса доллара США в феврале увеличилось до 56,7 руб. по сравнению с 56,5 руб. в январе, при этом на фоне роста цен на нефть и положительного рейтингового действия со стороны международного агентства «Standard & Poor's», к концу месяца курс укрепился до 55,7 руб. за доллар;**
- **Товарный экспорт по итогам 2017 г. вырос по сравнению с предыдущим годом на 25,3% до 353 млрд долл., при этом товарный импорт за этот же период вырос на 24,2% до 238 млрд долл.);**
- **По предварительным данным положительное сальдо счета текущих операций по итогам января 2018 года составило 12,8 млрд долл. (+60%), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 7,1 млрд долл. (вырос в 2,3 раза).**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_fevral/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_fevral/)

## **8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость**

### **8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки**

В статье 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохраным зонам);
- земли запаса.

Ст. 85 ЗК РФ делит населенные пункты на 9 зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- сельскохозяйственные;
- инженерные;
- военные;
- земли специального назначения;
- иным территориальным зонам.

*Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земель, сегменту рынка – землям сельскохозяйственного назначения, под сельскохозяйственное производство.*

### **8.2.2 Анализ рынка земельных участков Московской области на конец 2017 года**

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.



Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы,



представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

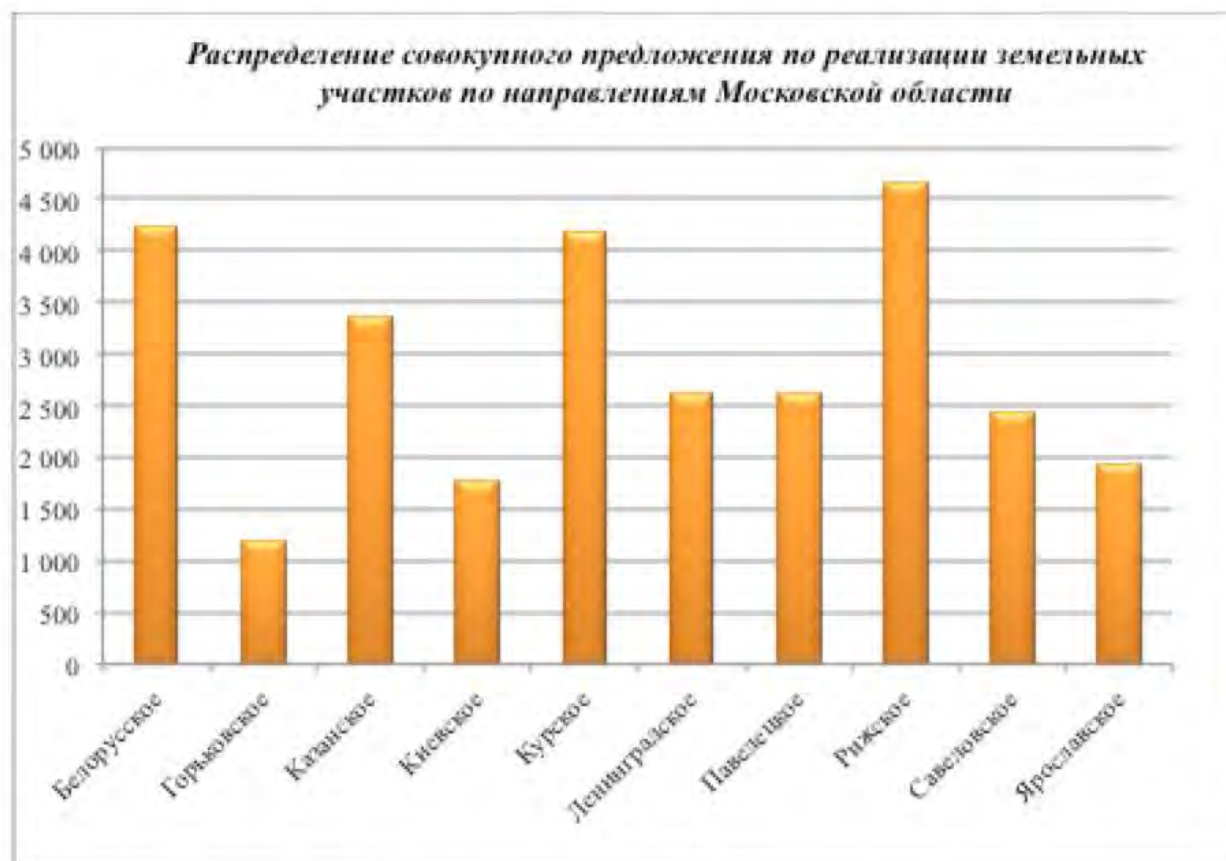


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	<del>Савеловское</del>	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а также удаленности от МКАД.

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

---

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

### **8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки**

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка - налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы - местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- факторы, связанные с феноменом массово
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Источник информации: <http://48.rpn.gov.ru/node/5919>

#### **8.2.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки**

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка - налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы - местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- факторы, связанные с феноменом массово
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Источник информации: <http://48.rpn.gov.ru/node/5919>

#### **8.2.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

#### **8.2.6 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки**

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов представлена в следующих ниже таблицах.

**Таблица 8-1 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки****Аналоги для земельных участков вблизи деревни Благовещенка:**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	roszem.ru	roszem.ru	cian.ru	cian.ru	avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Беладино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщицино
8	Площадь, кв.м.	18 100,00	30 700,00	27 000,00	30 000,00	12 100,00
	Стоимость, руб.	9 000 000,00	21 137 892,00	18 500 000,00	15 000 000,00	7 250 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	крестьянско-фермерское хозяйство	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	<a href="http://www.roszem.ru/land/617992/">http://www.roszem.ru/land/617992/</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/401893/">http://www.roszem.ru/land/401893/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/6447646/">https://www.cian.ru/sale/commercial/6447646/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/159118544/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/159118544/</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_snt_dn_p_1522165417">https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_snt_dn_p_1522165417</a>

***Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».***

***Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.***



**Аналоги для земельных участков вблизи деревни Болкашин:**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	roszem.ru	roszem.ru	roszem.ru	cian.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Московская область, Поварово, посёлок Поваровка, садовое товарищество Лесной Уголок	Стародальня д., Солнечногорском районе, Московской области	Мелечкино д., Солнечногорском районе, Московской области	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародальня д.	Московская область, Солнечногорский район, Ключково деревня
8	Площадь, кв.м.	472 000,00	160 800,00	14 500,00	126 000,00	18 100,00
	Стоимость, руб.	57 261 000,00	27 336 000,00	3 000 000,00	21 420 000,00	4 000 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	121,32	170,00	206,90	170,00	220,99
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	крестьянско-фермерское хозяйство	ведение сельского хозяйства	садоводство и огородничество
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_47.2_ga_sn_t_dnp_934678434">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_47.2_ga_sn_t_dnp_934678434</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/578283/">http://www.roszem.ru/land/578283/</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/550099/">http://www.roszem.ru/land/550099/</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/578284/">http://www.roszem.ru/land/578284/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149353124/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149353124/</a>

***Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».***

***Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения***

---

### **8.2.7 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки**

По результатам проведенного анализа фактических цен предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектами оценки, Оценщик пришел к выводу:

Среднее арифметическое значение 594,03 руб./кв. м для участков вблизи деревни Благовещенка

Среднее арифметическое значение 177,84 руб./кв. м для участков вблизи деревни Болкашин

В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами.

## 9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

*Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из исходя из установленной категории оцениваемых земельных участков, их разрешенного и фактического использования.*

*Исходя из данных критериев, текущее использование земельных участков признано вариантом их наиболее эффективного использования.*

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
	<b>Итого:</b>	<b>844 732,00</b>			

## 10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, земельными участками. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

### 10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

**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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.<sup>1</sup>

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

<sup>1</sup> Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

## 10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

**Таблица 10-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков**

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты Метод остатка Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные	Доходный

*Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)*

### **Метод сравнения продаж**

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

### **Метод выделения**

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

### ***Метод распределения***

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

### ***Метод остатка***

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

### ***Метод предполагаемого использования***

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

## **10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки**

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках

---

сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости **объектов оценки**, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик считает возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик считает невозможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***



## 11 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого

аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

## 11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

## 11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

**Аналоги для земельных участков вблизи деревни Благовещенка:**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	roszem.ru	roszem.ru	cian.ru	cian.ru	avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Беладино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщихино
8	Площадь, кв.м.	18 100,00	30 700,00	27 000,00	30 000,00	12 100,00
	Стоимость, руб.	9 000 000,00	21 137 892,00	18 500 000,00	15 000 000,00	7 250 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	крестьянско-фермерское хозяйство	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	<a href="http://www.roszem.ru/land/617992/">http://www.roszem.ru/land/617992/</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/401893/">http://www.roszem.ru/land/401893/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/6447646/">https://www.cian.ru/sale/commercial/6447646/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/159118544/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/159118544/</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_snt_dn_p_1522165417">https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_snt_dn_p_1522165417</a>

***Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».***

***Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.***

**Аналоги для земельных участков вблизи деревни Болкашин:**

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	roszem.ru	roszem.ru	roszem.ru	cian.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Московская область, Поварово, посёлок Поваровка, садовое товарищество Лесной Уголок	Стародаля д., Солнечногорском районе, Московской области	Мелечкино д., Солнечногорском районе, Московской области	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародаля д.	Московская область, Солнечногорский район, Ключково деревня
8	Площадь, кв.м.	472 000,00	160 800,00	14 500,00	126 000,00	18 100,00
	Стоимость, руб.	57 261 000,00	27 336 000,00	3 000 000,00	21 420 000,00	4 000 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	121,32	170,00	206,90	170,00	220,99
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	крестьянско-фермерское хозяйство	ведение сельского хозяйства	садоводство и огородничество
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/povarovozemelnyeuchastki/uchastok_47.2_ga_snt_dnp_934678434">https://www.avito.ru/povarovozemelnyeuchastki/uchastok_47.2_ga_snt_dnp_934678434</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/578283/">http://www.roszem.ru/land/578283/</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/550099/">http://www.roszem.ru/land/550099/</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/578284/">http://www.roszem.ru/land/578284/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149353124/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149353124/</a>

***Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».***

***Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения***

## 11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

**Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А., Том 3. (Стр. 279, табл. 77).

Величина корректировки была принята на уровне минус -9,20% для земельных участков.

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., Том 3. (Стр. 279, табл. 77).

**Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки).**

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

**Назначение (категория и разрешенное использование)** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

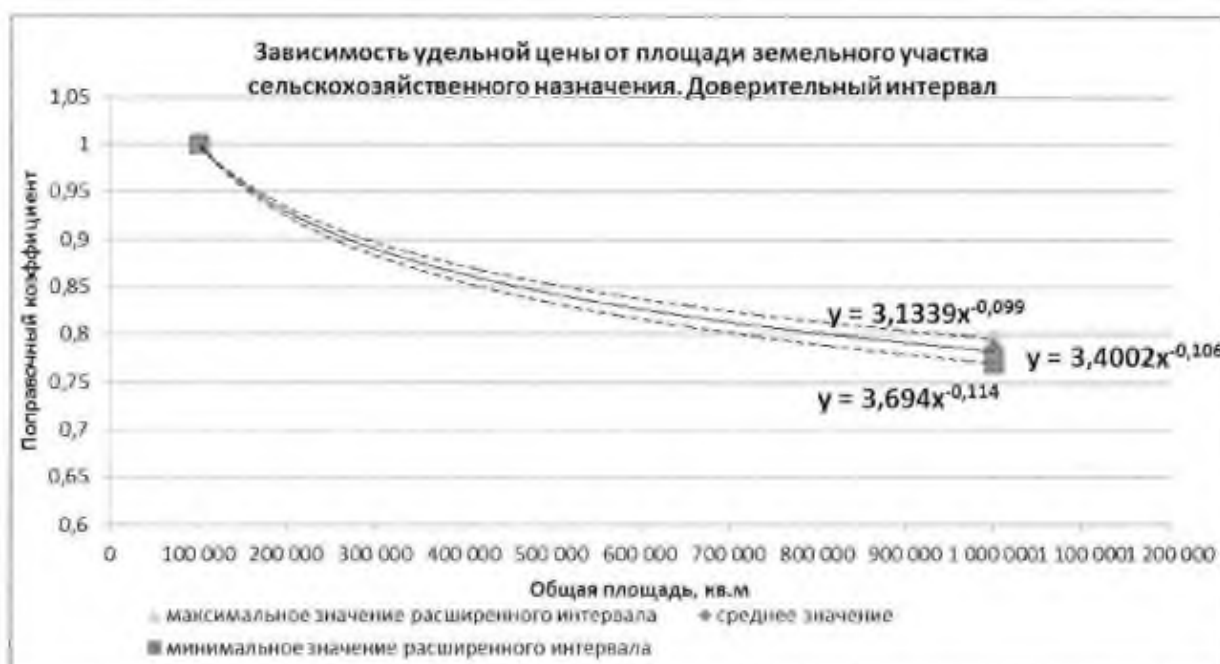
**Местоположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в одном районе Московской области и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

**Наличие инженерно-коммуникационных систем.** Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат.

Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимости.

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости, Том Земельные участки, под редакцией Лейфера Л.А., «Зависимость удельной цены от площади земельного участка с/х назначения.». (Стр. 182, рис. 111).





## 11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Таблица 11-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

## Расчет стоимости земельного участка 50:09:0070603:440

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
2	Цена предложения по объявлению, руб. без НДС		9 000 000	21 137 892	18 500 000	15 000 000	7 250 000
3	Площадь объекта, кв.м	21 669,00	18 100,00	30 700,00	27 000,00	30 000,00	12 100,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		594,03				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>15,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-45,75	-63,34	-63,04	-46,00	-55,12
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
10	Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,50	625,20	622,20	454,00	544,10
12	Площадь, кв.м	21 669,00	18 100,0	30 700,0	27 000,0	30 000,0	12 100,0
	свободный член	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002
	степень	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060
	у	1,1801	1,2028	1,1373	1,1529	1,1401	1,2552
	Корректировка		-1,89%	3,76%	2,36%	3,51%	-5,98%
	Корректировка ед. цены		-8,53	23,51	14,68	15,94	-32,54
	Скорректированная ед. цена		442,97	648,71	636,88	469,94	511,56

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>542,01</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,58%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-54,3</b>	<b>-39,8</b>	<b>-48,3</b>	<b>-30,1</b>	<b>-87,6</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-10,92%</b>	<b>-5,78%</b>	<b>-7,05%</b>	<b>-6,02%</b>	<b>-14,62%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>88,59</b>	<b>129,74</b>	<b>127,38</b>	<b>93,99</b>	<b>102,31</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>542,01</b>					

Источник информации: расчет Оценщика

**Расчет стоимости земельного участка 50:09:0070603:442**

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
2	Цена предложения по объявлению, руб. без НДС		9 000 000	21 137 892	18 500 000	15 000 000	7 250 000
3	Площадь объекта, кв.м	943,00	18 100,00	30 700,00	27 000,00	30 000,00	12 100,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		594,03				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>15,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-45,75	-63,34	-63,04	-46,00	-55,12
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
10	Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,50	625,20	622,20	454,00	544,10
12	Площадь, кв.м	943,00	18 100,0	30 700,0	27 000,0	30 000,0	12 100,0
	свободный член	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002
	степень	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060
	у	1,6452	1,2028	1,1373	1,1529	1,1401	1,2552
	Корректировка		36,78%	44,66%	42,70%	44,30%	31,07%
	Корректировка ед. цены		166,06	279,21	265,68	201,12	169,05
	Скорректированная ед. цена		617,56	904,41	887,88	655,12	713,15

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>755,62</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,58%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>120,3</b>	<b>215,9</b>	<b>202,7</b>	<b>155,1</b>	<b>114,0</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>24,19%</b>	<b>31,36%</b>	<b>29,58%</b>	<b>31,02%</b>	<b>19,03%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>123,51</b>	<b>180,88</b>	<b>177,58</b>	<b>131,02</b>	<b>142,63</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>755,62</b>					

Источник информации: расчет Оценщика

**Расчет стоимости земельного участка 50:09:0070421:100**

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
2	Цена предложения по объявлению, руб. без НДС		9 000 000	21 137 892	18 500 000	15 000 000	7 250 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 977,00	18 100,00	30 700,00	27 000,00	30 000,00	12 100,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		594,03				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>15,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-14,40%	-14,40%	-14,40%	-14,40%	-14,40%
	Корректировка ед. цены		-71,60	-99,15	-98,67	-72,00	-86,28
	Скорректированная ед. цена		425,64	589,38	586,52	428,00	512,89



8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		425,64	589,38	586,52	428,00	512,89
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		425,64	589,38	586,52	428,00	512,89
10	Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Беладино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		425,60	589,40	586,50	428,00	512,90
12	Площадь, кв.м	1 977,00	18 100,0	30 700,0	27 000,0	30 000,0	12 100,0
	свободный член	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002
	степень	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060
	у	1,5210	1,2028	1,1373	1,1529	1,1401	1,2552
	Корректировка		26,45%	33,74%	31,93%	33,41%	21,18%
	Корректировка ед. цены		112,57	198,86	187,27	142,99	108,63
	Скорректированная ед. цена		538,17	788,26	773,77	570,99	621,53

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>658,54</b>				
14	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,58%</b>				
15	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
16	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>40,9</b>	<b>99,7</b>	<b>88,6</b>	<b>71,0</b>	<b>22,4</b>
17	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>8,23%</b>	<b>14,48%</b>	<b>12,93%</b>	<b>14,20%</b>	<b>3,74%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
19	<b>Удельная стоимость</b>		<b>107,63</b>	<b>157,65</b>	<b>154,75</b>	<b>114,20</b>	<b>124,31</b>
20	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>658,54</b>					

Источник информации: расчет Оценщика

**Расчет стоимости земельного участка 50:09:0070603:441**

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщихино
2	Цена предложения по объявлению, руб. без НДС		9 000 000	21 137 892	18 500 000	15 000 000	7 250 000
3	Площадь объекта, кв.м	34 955,00	18 100,00	30 700,00	27 000,00	30 000,00	12 100,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		594,03				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>15,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-45,75	-63,34	-63,04	-46,00	-55,12
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
10	Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщино
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,50	625,20	622,20	454,00	544,10
12	Площадь, кв.м	34 955,00	18 100,0	30 700,0	27 000,0	30 000,0	12 100,0
	свободный член	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002
	степень	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060
	у	1,1217	1,2028	1,1373	1,1529	1,1401	1,2552
	Корректировка		-6,74%	-1,37%	-2,71%	-1,61%	-10,64%
	Корректировка ед. цены		-30,43	-8,57	-16,86	-7,31	-57,89
	Скорректированная ед. цена		421,07	616,63	605,34	446,69	486,21

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>515,19</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,58%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-76,2</b>	<b>-71,9</b>	<b>-79,9</b>	<b>-53,3</b>	<b>-113,0</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-15,32%</b>	<b>-10,44%</b>	<b>-11,66%</b>	<b>-10,66%</b>	<b>-18,86%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>84,21</b>	<b>123,33</b>	<b>121,07</b>	<b>89,34</b>	<b>97,24</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>515,19</b>					

Источник информации: расчет Оценщика

**Расчет стоимости земельного участка 50:09:0070421:97**

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
2	Цена предложения по объявлению, руб. без НДС		9 000 000	21 137 892	18 500 000	15 000 000	7 250 000
3	Площадь объекта, кв.м	5 889,00	18 100,00	30 700,00	27 000,00	30 000,00	12 100,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		594,03				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>15,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-45,75	-63,34	-63,04	-46,00	-55,12
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
10	Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,50	625,20	622,20	454,00	544,10
12	Площадь, кв.м	5 889,00	18 100,0	30 700,0	27 000,0	30 000,0	12 100,0
	свободный член	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002
	степень	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060
	у	1,3548	1,2028	1,1373	1,1529	1,1401	1,2552
	Корректировка		12,64%	19,12%	17,51%	18,83%	7,93%
	Корректировка ед. цены		57,07	119,54	108,95	85,49	43,15
	Скорректированная ед. цена		508,57	744,74	731,15	539,49	587,25

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>622,24</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,58%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>11,3</b>	<b>56,2</b>	<b>46,0</b>	<b>39,5</b>	<b>-11,9</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>2,27%</b>	<b>8,16%</b>	<b>6,71%</b>	<b>7,90%</b>	<b>-1,99%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>101,71</b>	<b>148,95</b>	<b>146,23</b>	<b>107,90</b>	<b>117,45</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>622,24</b>					

Источник информации: расчет Оценщика



**Расчет стоимости земельного участка 50:09:0070421:94**

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
2	Цена предложения по объявлению, руб. без НДС		9 000 000	21 137 892	18 500 000	15 000 000	7 250 000
3	Площадь объекта, кв.м	6 553,00	18 100,00	30 700,00	27 000,00	30 000,00	12 100,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
5	Среднее значение, руб./кв.м		594,03				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>15,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		497,24	688,53	685,19	500,00	599,17
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-45,75	-63,34	-63,04	-46,00	-55,12
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,49	625,19	622,15	454,00	544,05
10	Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), Поярково д.	Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня	Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщирино
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		451,50	625,20	622,20	454,00	544,10
12	Площадь, кв.м	6 553,00	18 100,0	30 700,0	27 000,0	30 000,0	12 100,0
	свободный член	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002
	степень	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060
	у	1,3396	1,2028	1,1373	1,1529	1,1401	1,2552
	Корректировка		11,37%	17,79%	16,19%	17,50%	6,72%
	Корректировка ед. цены		51,34	111,22	100,73	79,45	36,56

	Скорректированная ед. цена		<b>502,84</b>	<b>736,42</b>	<b>722,93</b>	<b>533,45</b>	<b>580,66</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>615,26</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,58%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>5,6</b>	<b>47,9</b>	<b>37,7</b>	<b>33,5</b>	<b>-18,5</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>1,13%</b>	<b>6,96%</b>	<b>5,50%</b>	<b>6,70%</b>	<b>-3,09%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>100,57</b>	<b>147,28</b>	<b>144,59</b>	<b>106,69</b>	<b>116,13</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>615,26</b>					

Источник информации: расчет Оценщика

**Расчет стоимости земельного участка 50:09:0060434:445**

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино	Московская область, Поварово, посёлок Поваровка, садовое товарищество Лесной Уголок	Стародальня д., Солнечногорско м районе, Московской области	Мелечкино д., Солнечногорском районе, Московской области	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародальня д.	Московская область, Солнечногорский район, Ключково деревня
2	Цена предложения по объявлению, руб. без НДС		57 261 000	27 336 000	3 000 000	21 420 000	4 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	772 746,00	472 000,00	160 800,00	14 500,00	126 000,00	18 100,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		121,32	170,00	206,90	170,00	220,99
5	Среднее значение, руб./кв.м		177,84				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>21,82%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		121,32	170,00	206,90	170,00	220,99
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-11,16	-15,64	-19,03	-15,64	-20,33
	Скорректированная ед. цена		110,16	154,36	187,87	154,36	200,66

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		110,16	154,36	187,87	154,36	200,66
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		110,16	154,36	187,87	154,36	200,66
10	Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино	Московская область, Поварово, посёлок Поваровка, садовое товарищество Лесной Уголок	Стародаляня д., Солнечногорском районе, Московской области	Мелечкино д., Солнечногорском районе, Московской области	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародаляня д.	Московская область, Солнечногорский район, Ключково деревня
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		110,20	154,40	187,90	154,40	200,70
12	Площадь, кв.м	772 746,00	472 000,0	160 800,0	14 500,0	126 000,0	18 100,0
	свободный член	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002	3,4002
	степень	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060	-0,1060
	у	0,8079	0,8513	0,9542	1,2314	0,9792	1,2028
	Корректировка		-5,10%	-15,33%	-34,39%	-17,49%	-32,83%
	Корректировка ед. цены		-5,62	-23,67	-64,62	-27,00	-65,89
	Скорректированная ед. цена		104,58	130,73	123,28	127,40	134,81

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>124,16</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>9,45%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-16,7</b>	<b>-39,3</b>	<b>-83,6</b>	<b>-42,6</b>	<b>-86,2</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-13,77%</b>	<b>-23,12%</b>	<b>-40,41%</b>	<b>-25,06%</b>	<b>-39,01%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>20,92</b>	<b>26,15</b>	<b>24,66</b>	<b>25,48</b>	<b>26,96</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>124,17</b>					

Источник информации: расчет Оценщика

**Таблица 11-2 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:**

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	542,0100	11 744 814,69
2	50:09:0070603:442	943,00	755,6200	712 549,66
3	50:09:0070421:100	1 977,00	658,5400	1 301 933,58
4	50:09:0070603:441	34 955,00	515,1900	18 008 466,45
5	50:09:0070421:97	5 889,00	622,2400	3 664 371,36
6	50:09:0070421:94	6 553,00	615,2600	4 031 798,78
7	50:09:0060434:445	772 746,00	124,1700	95 951 870,82
	<b>Итого:</b>	<b>844 732,00</b>		<b>135 415 805,34</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-3 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Наилучшее и наиболее эффективное использование	Адрес	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	11 745 000,00
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	713 000,00
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	1 302 000,00
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	18 008 000,00
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	3 664 000,00
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	4 032 000,00
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино	95 952 000,00
	<b>Итого:</b>	<b>844 732,00</b>				<b>135 416 000,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика



## 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объектов оценки был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, от использования затратного и доходного подходов в Отчете представлен обоснованный отказ.

Так как в оценке был использован один подход, его результатам был присвоен удельный вес 1,00.

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб. округленно
1	Земельный участок	50:09:0070603:440	21 669,00	11 744 814,69	11 745 000,00
2	Земельный участок	50:09:0070603:442	943,00	712 549,66	713 000,00
3	Земельный участок	50:09:0070421:100	1 977,00	1 301 933,58	1 302 000,00
4	Земельный участок	50:09:0070603:441	34 955,00	18 008 466,45	18 008 000,00
5	Земельный участок	50:09:0070421:97	5 889,00	3 664 371,36	3 664 000,00
6	Земельный участок	50:09:0070421:94	6 553,00	4 031 798,78	4 032 000,00
7	Земельный участок	50:09:0060434:445	772 746,00	95 951 870,82	95 952 000,00
	<i>Интегральный показатель веса по соответствующему подходу</i>			<i>1</i>	
	<b>Итого:</b>		<b>844 732,00</b>		<b>135 416 000,00</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

**Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 04 июня 2018 года составляет округленно:**

**135 416 000,00 (Сто тридцать пять миллионов четыреста шестнадцать тысяч рублей 00 копеек) руб. (НДС не облагается).**

### 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-99-1113 от 25.11.2013 г. Дополнительным соглашением №8 от 29.05.2018 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельные участки общей площадью 844 732,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 04 июня 2018 года и представлена в Отчете об оценке №500-99-08-0518 от 04 июня 2018 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 04 июня 2018 года составляет округленно (НДС не облагается):

**135 416 000,00 (Сто тридцать пять миллионов четыреста шестнадцать тысяч рублей 00 копеек) руб. (НДС не облагается).**

в том числе:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	11 745 000,00
2	50:09:0070603:442	943,00	713 000,00
3	50:09:0070421:100	1 977,00	1 302 000,00
4	50:09:0070603:441	34 955,00	18 008 000,00
5	50:09:0070421:97	5 889,00	3 664 000,00
6	50:09:0070421:94	6 553,00	4 032 000,00
7	50:09:0060434:445	772 746,00	95 952 000,00
	<b>Итого:</b>		<b>135 416 000,00</b>

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

 /Миронов Ал.А./  
/Миронов Ал.А./

## **14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.**

### **14.1 Перечень методической литературы**

- Справочника оценщика недвижимости – 2016, 2017, 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2018» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №21, 2017» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

## 14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов  
(<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>).

# 15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»**  
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1  
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.  
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.  
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

## 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «16» апреля 2016 года по «15» апреля 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «16» апреля 2010 года.

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 60.000.000 (Шестьдесят миллионов) рублей.

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

Страхователь

2

Страховщик

лимиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000** (Сто тысяч) рублей.

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500** (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельства, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщает Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя:  
(Генеральный директор *Виктор Антон Андреевич*  
на основании Устава.)



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Заместитель начальника отдела обслуживания сектором  
Берковский А.В. действующий на основании Доверенности №  
4741719-3/15 от 18.11.2015г.)



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022156/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Антон Андреевич**  
Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока нековой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

## 12. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Заместитель начальника отдела, действующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015г.)



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022155/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Александр Андреевич**  
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере **20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч)** в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик

- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором  
Верховский А.К. действующий на основании Доверенности №  
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022694/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**  
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**  
Россия, Москва, ул. Патнишная, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.  
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение, Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором  
Верховский А.Е. действующий на основании Доверенности №  
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Исключена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

*дата*

№ 772-07

*номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Миронов Александр Андреевич**

Паспорт 45 01 №508184 выдан

60 Отделением милиции города Москвы

16.12.2001

*(Ф.И.О. оценщика)*

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970 30.06.2003

*(образовательное учреждение, срок, номер и дата выдачи документа и профессиональная подготовка)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 222

от 30 августа 2006 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НИ АРМО

*Должность исполнительного лица*



Петровская Е.В.

Москва



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.04.2018 №18-04/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006

г. \_\_\_\_\_ за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществления оценочной  
деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации  
оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

*Дата*

№ 2860-12

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Миронов Антон Андреевич**

Паспорт 45 11 №627662 выдан  
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

*(Ф.И.О. свидетеля)*

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

*Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 223 от 30 августа 2006 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО

*Должность исполнительного лица*

Петровская Е.В.

*(Ф.И.О.)*



Москва



**ВЫПИСКА**  
**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**  
**03.04.2018 №17-04/18**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006

г.                      за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право                      осуществление                      оценочной  
деятельности                      не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.04.2018

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.04.2018 №20-04/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017

г. \_\_\_\_\_ за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществления оценочной  
деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации  
оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Генеральному директору  
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

а/я 356, г. Москва, 101000  
Сюрвей.ру (ООО)

09.04.2018 № 07-02775/18

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ б/д \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Врио начальника Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

Н.В. Щербакова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)  
отпечатано в 2-х экземплярах  
экз. № 2



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » января 20 21 г.

000383 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » января 20 21 г.



000382 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Александру Андреевичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » апреля 20 21 г.

005778 - KA1



Вх 1032 от 30.03.2016

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

24.03.2016

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

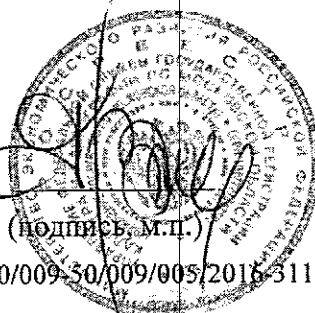
**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0070421:100

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1977 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3117/2

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

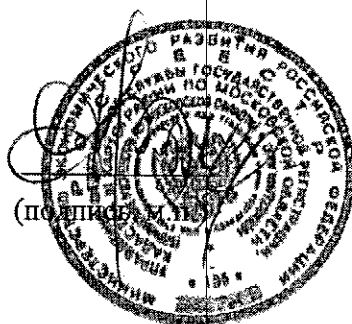
Полякова Ю. В.

50-50/009-50/009/005/2016-3117/2

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись)

Полякова Ю. В.

50-ББ № 806914



Вх 1033 от 30.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи:

Московская область

24.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070603:440

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21669 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3122/2

Государственный регистратор

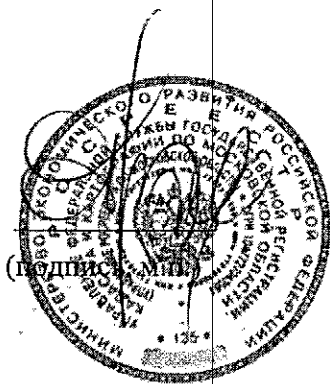
(подпись, м.п.)  
50-50/009-50/009/005/2016-3122/2

Полякова Ю. В.

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

50-ББ № 806907



Вх 1034 от 30.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

**Дата выдачи:**

24.03.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:09:0070603:441

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 34955 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3123/2

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

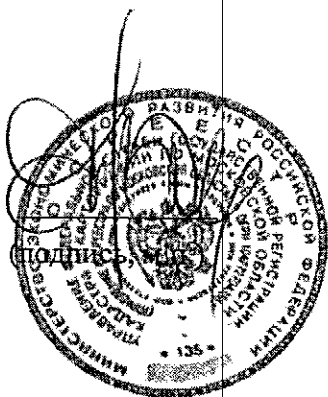
50-50/009-50/009/005/2016-3123/2



**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

50-ББ № 806908



Вх 1035 от 30.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

24.03.2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

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

Вид права: Общая долевая собственность

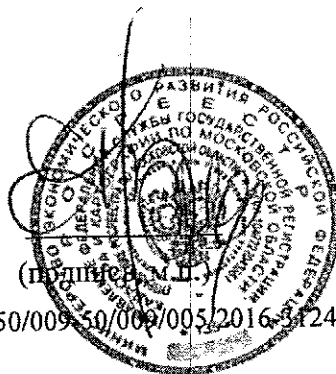
Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070603:442

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 943 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3124/2

Государственный регистратор



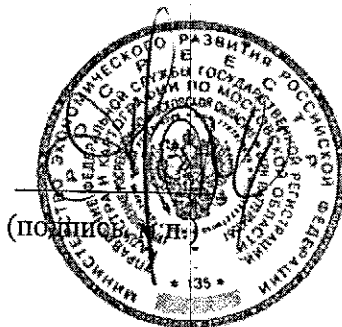
Полякова Ю. В.

50-50/009-50/009/005/2016-3124/2

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

50-ББ № 806909



Вх 1030 от 20.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

Дата выдачи:

24.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

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

Вид права: Общая долевая собственность

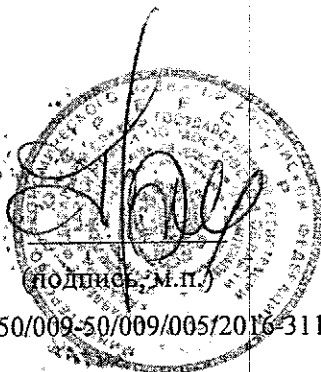
Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070421:94

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 6553 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3118/2

Государственный регистратор



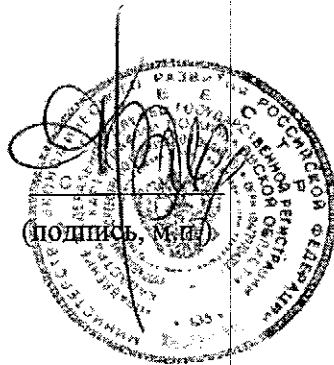
Полякова Ю. В.

50-50/009-50/009/005/2016-3118/2

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

50-ББ № 806915



Вх 1031 от 30.03.2016

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: Московская область 24.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

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

Вид права: Общая долевая собственность

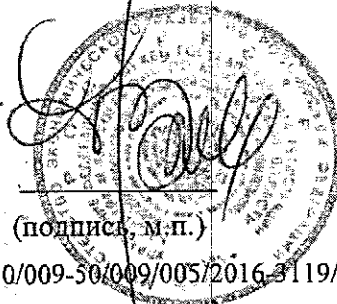
Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070421:97

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 5889 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3119/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

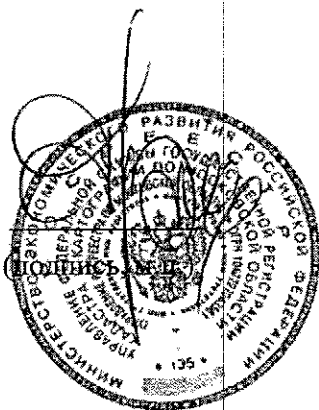
Полякова Ю. В.

50-50/009-50/009/005/2016-3119/2

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :**

не зарегистрировано

**Государственный регистратор**



Полякова Ю. В.

**50-ББ № 806916**

вх. № 358 от 14.10.2016г.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

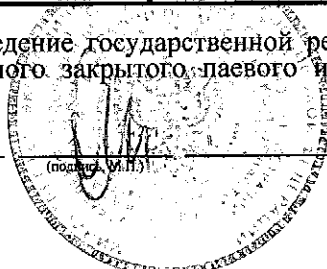
Дата выдачи: 12.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:09:0060434:445
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 772 746 +/- 308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Болкашино
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/009-50/009/010/2016-9622/1 от 29.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровый номером 50:09:0060434:46 и об обеспечении доступа к образованным земельным участкам от 09.06.2016; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 4 для юридических лиц от 02.03.2012 от 02.03.2012 №4; Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" под управление ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012 серия:ЗемРес; Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия:ЗемРес
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Болкашино, кад.№ 50:09:0060434:46, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 838621 кв. м
дата государственной регистрации:	29.09.2016
номер государственной регистрации:	50-50-62/043/2012-151
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 31.01.2012 по 01.11.2026
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Земельные ресурсы", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия:ЗемРес

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы"

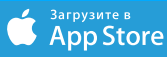
Государственный регистратор



Чуриков Ю. М.

(фамилия, инициалы)



Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Мои объявления Владимир

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Все объявления в Химках / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

# Участок 1.21 га (СНТ, ДНП)

№ 1522165417, размещено 29 мая в 12:48 552 (+5)

7 250 000 ₽

Возьми сейчас, плати потом

Добавить в избранное Добавить заметку



Green Town Group

Агентство

Контакт

Екатерина

Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщихино

Расстояние до города: 16 км; Площадь: 121 сот.

Московская область, Химки, микрорайон Сходня, квартал Морщихино

Скрыть карту



Участок в квартале Морщихино земли с/х назначения.

Пожаловаться

### Другие объявления агентства [Green Town Group](#)



Участок 55 сот. (С...  
15 км до города  
3 334 200 ₽



Участок 50 сот. (пр...  
43 км до города  
7 250 000 ₽



Участок 18 сот. (С...  
48 км до города  
5 700 000 ₽



Участок 21.6 сот. (...  
44 км до города  
5 170 000 ₽



Участок 16.1 сот. (...  
38 км до города  
3 622 500 ₽



Участок 12.6 сот. (...  
44 км до города  
2 780 000 ₽



Участок 16 сот. (С...  
44 км до города  
2 320 000 ₽



Участок 8.6 сот. (С...  
22 км до города  
1 578 500 ₽

Ещё объявления

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Химок. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).



Коммерческая

+ Добавить объявление

Бизнес-центры

Торговые центры

Складские комплексы

## Коммерческая земля, 300 сот.

Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос

Пятницкое шоссе, 18 км от МКАД

Площадь

Категория

300 сот.

Участок сельскохозяйственного назначения

Участок 3 Га в районе сан.Энергия под с/х производство.

15 000 000 ₽

УСН

ID 8285

+7 495 969-55-66

Написать сообщение

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

### Условия сделки

Цена	15 000 000 ₽
Ставка	500 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Инвестпроект Нет

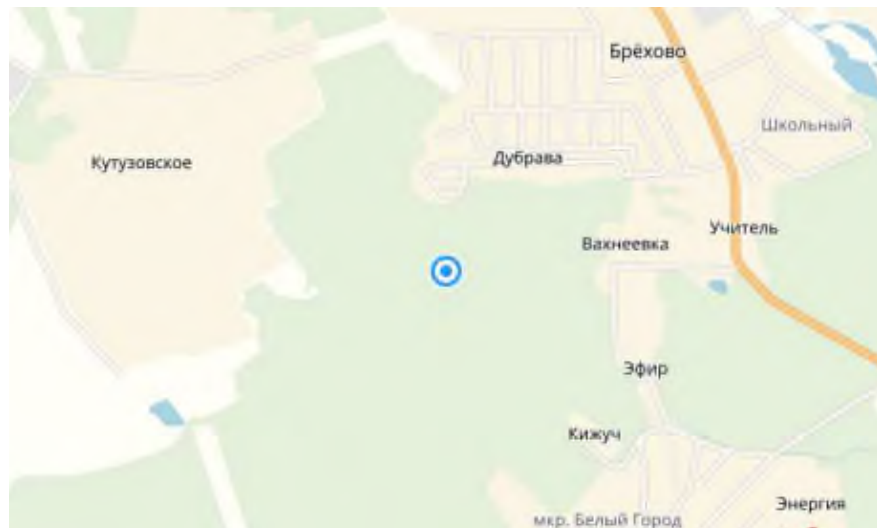
Обременение Нет

ВРИ Сельскохозяйственное использование

### Технические характеристики

Электричество Есть, по границе участка

Московская область, Солнечногорский район, Кутузовское с/пос  
Пятницкое шоссе, 18 км от МКАД



Маршруты рядом:  Посмотреть объект на 2GIS

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

## Коммерческая земля, 2,7 га

Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня

Волоколамское шоссе, 29 км от МКАД Новорижское шоссе, 35 км от МКАД



Площадь

Категория

**2.7 га**

**Участок сельскохозяйственного назначения**

Предложение для инвесторов и застройщиков!!! Продается участок 2,7 Га рядом с д. Хованское, 29 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства. Земельный массив находится в отдалении от шумных магистралей, в окружении лесов и полей. Электричество подведено, ведутся работы по газификации (завершение работ 2018 год), полностью асфальтированная дорога до участка. Регулярное автобусное сообщение.

Идеальное место для инвестиций - СНТ, ДНП, коттеджные поселки. Ждём Вас на просмотр

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	18 500 000 ₽
Ставка	685 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Мощность, кВт 600

Инвестпроект Есть

Обременение Нет

**18 500 000 ₽**

УСН

ID 473943

**+7 499 341-02-17**

**+7 985 350-39-09**

ВРИ	Сельскохозяйственное использование
Можно изменить	Да

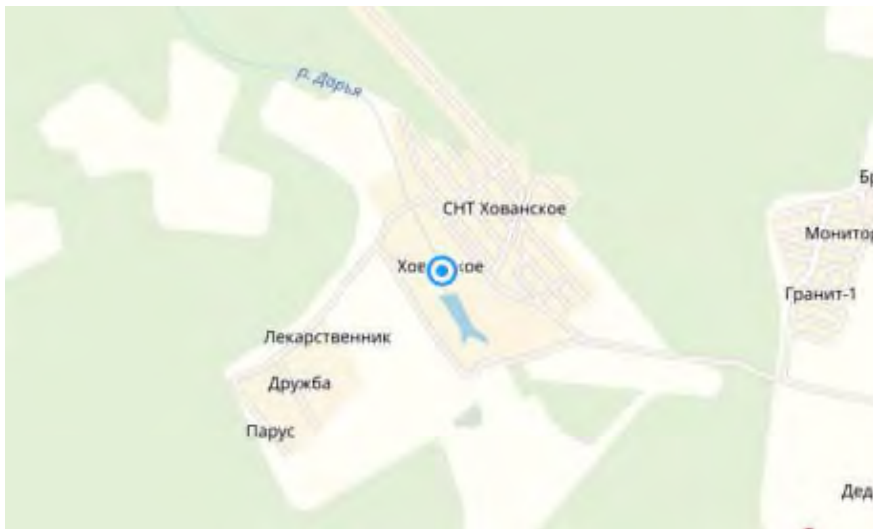
### Технические характеристики

<b>Электричество</b>	Есть, по границе участка
Мощность	600 кВт

<b>Газ</b>	Есть, по границе участка
------------	--------------------------

<b>Подъездные пути</b>	Асфальтированная дорога
------------------------	-------------------------

Московская область, Истра городской округ, Хованское деревня  
 Волоколамское шоссе, 29 км от МКАД Новорижское шоссе, 35 км от МКАД



Маршруты рядом:  Посмотреть объект на 2GIS

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



[Войти в личный кабинет](#)

- [Земельные участки / 10 111](#)
- [Участки с коттеджем / 6 197](#)
- [Коттеджные поселки / 20](#)
- [Агентства Недвижимости / 947](#)

[Добавить объект](#)

- [Выбор региона](#)
- [Ценовая карта](#)
- [Аналитика](#)
- [Мероприятия недвижимости](#)
- [Рекламоделям](#)

Участки

Участки ▾  
 Площадь: от  - до   
 Га  
 Цена: от  - до   
 Р

Любая область  
 ▾  
 Любая область  
 Любой район  
 ▾

Любая трасса  
 ▾

Любая категория  
 Любая категория ▾  
 Найти

[Главная](#) → [Все земельные участки](#) → [Московская область](#) → [Солнечногорский район](#) → [Участок № 401893](#)

	<p><b>CHEVROLET ORLANDO от 1 092 000 руб.</b>        Рассрочка АИТТЪ        SALE 2018        № 31.05.18 Состояние        на 30.05.2018</p>		<p><b>Лофт-апартаменты в ЦАО</b>        Полная и стильная лофт с отличной д. своим участком в Москве</p>		<p><b>HELIPORT – научим Вас летать</b>        Получите свой собственный сертификат ВПП. Сертификат</p>
--	--	--	--	--	--

Поделиться ■ ■ ■ ■ ■

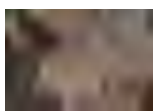
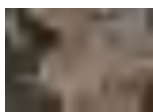
**Продам земельный участок 307.0 соток в Поярково д., Солнечногорском районе, Московской области**

Лот № 401893 (Размещен 15.04.2015)

Previous



Минимальные обязательства:  
Next



**Площадь      Цена      Цена за сотку**

21 137 892 P 68 853 P

307.00 сот. 337 700 \$ 1 100 \$

291 472 € 949 €

### Контакты

Продавец  
Галина

Телефон  
8(916)037-10-60

### Участок

Категория земель:  
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:  
ведение сельского хозяйства

Вид права:



собственность

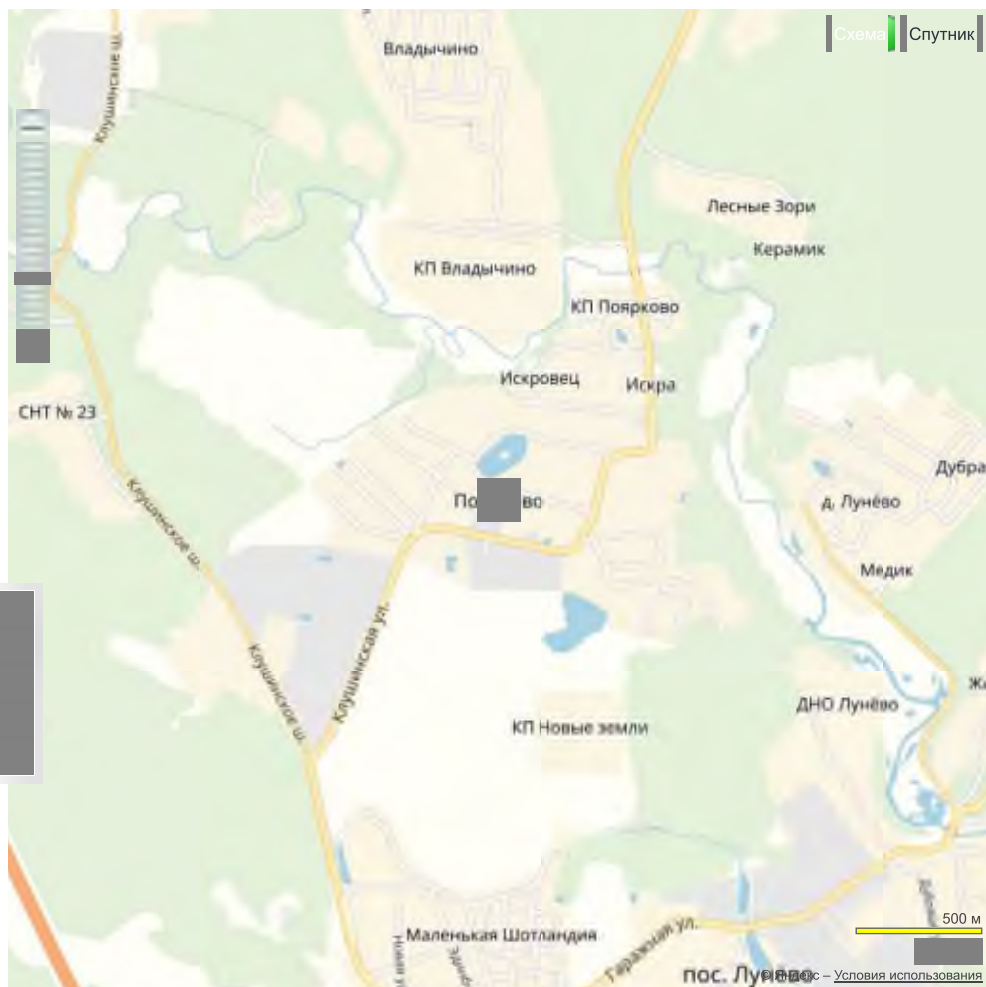
Транспортная доступность:  
подведена автодорога

Коммуникации:  
газ, канализация, вода, электричество

## Описание

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3,0716 Га, расположенный в 18 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Солнечногорском районе с/п Луневское вблизи дер. Поярково. Коммуникации- по границе земельного участка. Категория- Земли сельскохозяйственного назначения. РВИ- Для сельскохозяйственного производства. Цель использования- Промышленно-складской комплекс. Земельный участок имеет круглогодичные подъездные пути (до Ленинградского шоссе ~ 4 км, до МКАД ~ 18 км по Ленинградскому шоссе). В 3-х км от земельного участка ведется строительство новой скоростной дороги Москва – Санкт-Петербург. Рельеф земельного участка ровный. В непосредственной близости от участка ведется строительство новых промышленных объектов. 1 100 дол./сотка Добро пожаловать! С уважением, Галина.

## Расположение



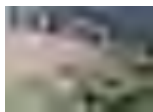
## Похожие объекты



[Московская область](#)

8.60 Га

470 000 Р



[Московская область](#)

3.40 Га

299 000 Р



[Войти в личный кабинет](#)

- [Земельные участки / 10 111](#)
- [Участки с коттеджем / 6 197](#)
- [Коттежные поселки / 20](#)
- [Агентства Недвижимости / 947](#)

[Добавить объект](#)

- [Выбор региона](#)
- [Ценовая карта](#)
- [Аналитика](#)
- [Мероприятия недвижимости](#)
- [Рекламоделаям](#)

Участки

Участки ▾  
 Площадь: от  - до   
 Га  
 Цена: от  - до   
 Р

Любая область  
 Любая область ▾  
 Любой район

Любая трасса

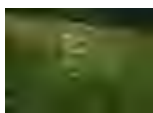
Любая категория  
 Любая категория ▾  
 Найти

[Главная](#) → [Все земельные участки](#) → [Московская область](#) → [Солнечногорский район](#) → [Участок № 617992](#)

<p>Лифт-эскарпаторы в ЦАО        Продажа и аренда квартир с эскапатором в центре ЦАО в Москве.</p>	<p>CHEVROLET ORLANDO от 1 662 000 руб.        Гарантия АИТО-САП-316 по 21.05.2018. Служба на все случаи жизни.</p>	<p>Докторские диссертации        Профессиональная помощь в подготовке докторской диссертации.</p>
--	--	---

Поделиться ■ ■ ■ ■ ■

### Продам земельный участок 181.0 сотка в Белавино д., Солнечногорском районе, Московской области



### Площадь Цена Цена за сотку

9 000 000 P 49 724 P

181.00 сот. 143 784 \$ 794 \$

124 102 € 686 €

### Контакты

Продавец

Александр

Телефон

+7-495-255-54-95

### Участок

Категория земель:

земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:

крестьянско-фермерское хозяйство

Вид права:

собственность

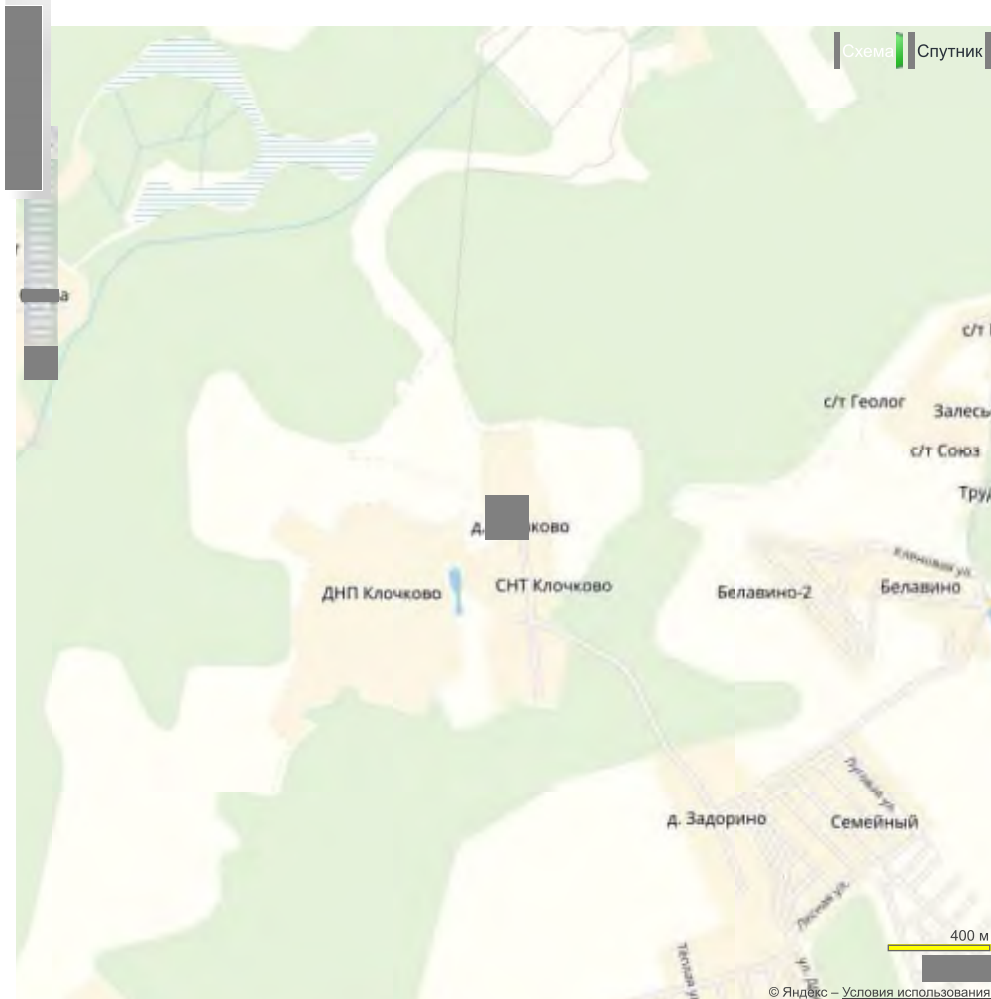
Коммуникации:

электричество

### Описание

Земельный участок (для ведения крестьянского хозяйства) расположен рядом с лесом, вблизи д.Клочково, электричество 15 кВт, забор, дорога. Ближайшая ж/д станция Поварово. Торг!!!

### Расположение





Продажа

+ Добавить объявление

Квартиры во вторичке Жилые комплексы Коттеджные поселки

### Участок, 181 сот.

Московская область, Солнечногорский район, Клочково деревня

Пятницкое шоссе, 35 км от МКАД



Площадь **181 сот.** Статус земли **Садоводство**

Московская область, Солнечногорский район, деревня Клочково. Продаю земельный участок 181 сотка, (КФХ) по Ленинградскому шоссе 35 км от МКАД. Участок правильной формы ,электричество по границе. В собственности более трех лет, документы готовы к сделке.

#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

4 000 000 ₹ ↓

+7 926 878-49-43

+7 903 105-83-47

[Написать сообщение](#)

Александра Сорокина  
ПОМИДОР-Недвижимость





Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародальня д.

Лот № 578284 (Размещен 08.02.2017)

Previous



Next



Площадь	Цена	Цена за сотку
12,60 Га	21 420 000 Р	17 000 Р
	345 379 \$	274 \$
	295 120 €	234 €

## Контакты

Продавец  
Сергей

Телефон  
+79035044490

## Участок

Категория земель:  
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:  
ведение сельского хозяйства

Вид права:  
собственность

Транспортная доступность:  
подведена автодорога

Коммуникации:  
электричество

## Описание

Продается земельный участок площадью 12,6 Га, КН: 50:09:0060126:314, вблизи д. Стародальня, Пешковское с.п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: ММК (3 км), трасса-дублер Москва – Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы-

дублера ЦКАД. Подъезд к участку по асфальтовой дороге круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Торг уместен!!! Сергей 8-903-504-44-90

**Расположение**



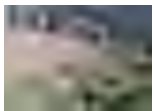
**Похожие объекты**



[Московская область](#)

8.60 Га

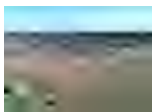
470 000 Р



[Московская область](#)

3.40 Га

299 000 Р



[Московская область](#)

0.10 Га

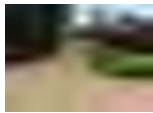
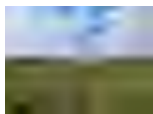
99 000 Р



Чувство, когда  
пользуетесь кувером  
И узнал, что турфирмы



Купите шланг для душа  
Grobo  
Большой выбор комплектующих



xt

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

**Площадь    Цена    Цена за сотку**

3 000 000 Р 20 690 Р

1.45 Га    48 372 \$    334 \$

41 333 €    285 €

**Контакты**

Продавец  
Константин

Телефон  
89269546425

**Участок**

Категория земель:  
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:  
крестьянско-фермерское хозяйство



Вид права:  
собственность

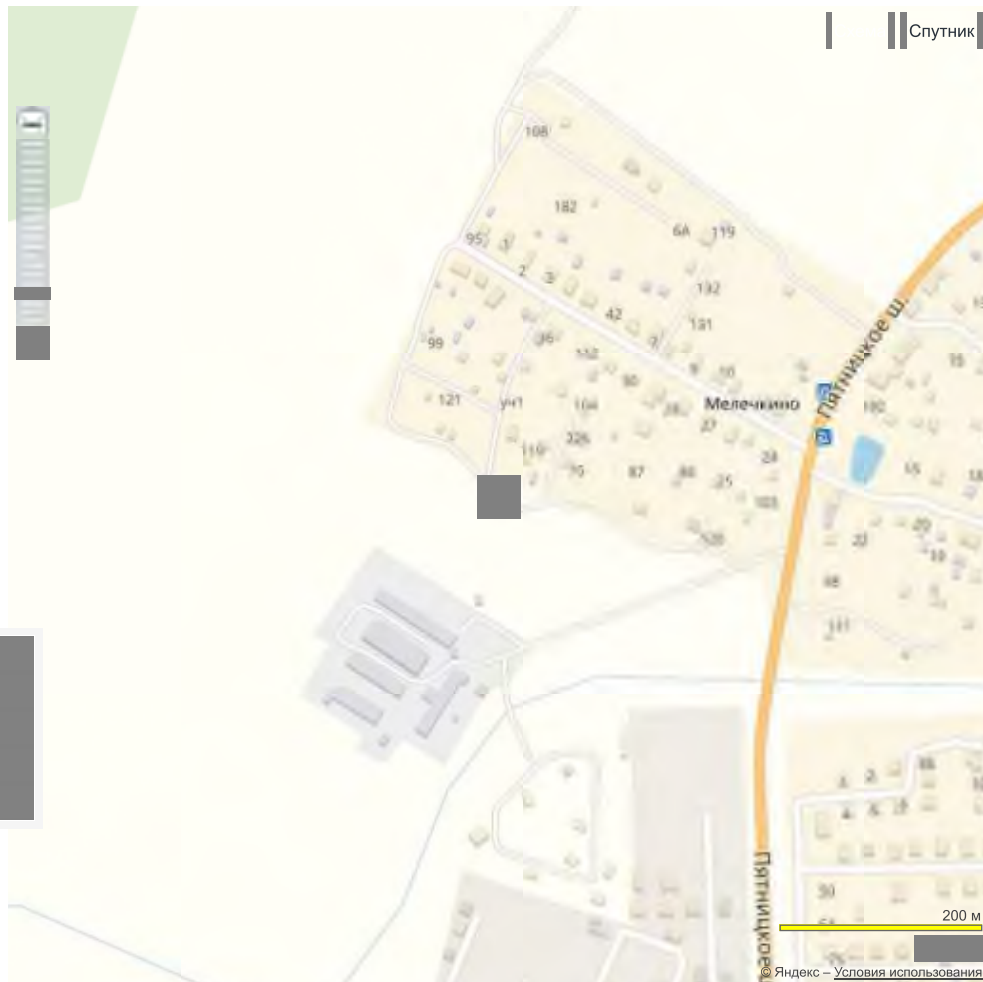
Транспортная доступность:  
подведена автодорога

Коммуникации:  
электричество

## Описание

Участок 1,45 Га для КФХ(Крестьянско-фермерского хозяйства). 45 км от МКАД, 250м от Пятницкого ш., 300м. от леса, 2,5км от Истринского водохранилища, 7км от Солнечногорска. На участке электричество, газ в перспективе. Имеется заключение Государственной экологической экспертной комиссии разрешающей строительство жилого дома. Экологически чистый р-н. Грибы, ягоды, купанье, рыбалка.

## Расположение



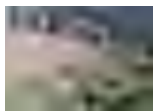
## Похожие объекты



[Московская область](#)

8.60 Га

470 000 Р



[Московская область](#)

3.40 Га

299 000 Р

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародальня д.

Лот № 578283 (Размещен 08.02.2017)

Previous



Next



Площадь	Цена	Цена за сотку
---------	------	---------------

16,08 Га	440 770 \$	274 \$
----------	------------	--------

16,08 Га	440 770 \$	274 \$
----------	------------	--------

16,08 Га	376 630 €	234 €
----------	-----------	-------

## Контакты

Продавец  
Сергей

Телефон  
+79035044490

## Участок

Категория земель:  
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:  
ведение сельского хозяйства

Вид права:  
собственность

Транспортная доступность:  
подведена автодорога

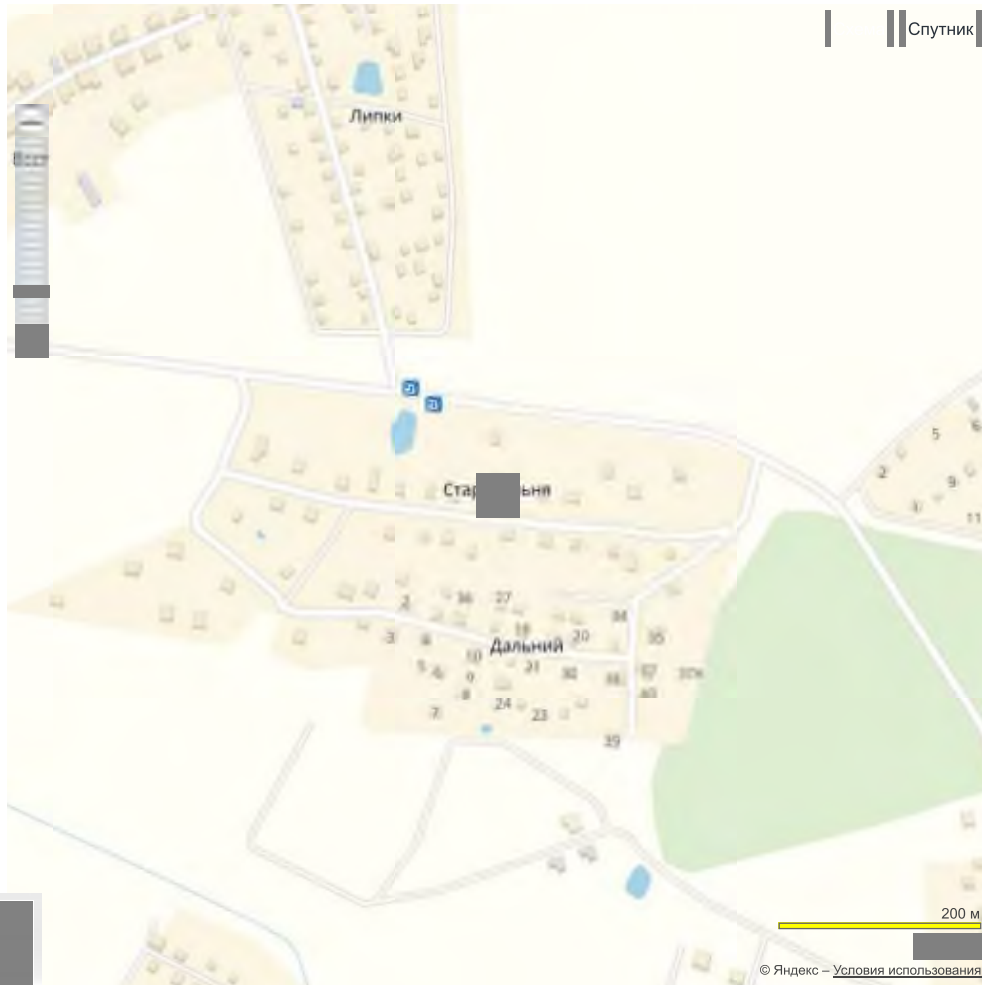
Коммуникации:  
электричество

## Описание

Продается земельный участок площадью 16,08 Га, КН: 50:09:0060126:317, вблизи д. Стародальня, Пешковское с.п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: ММК (3 км), трасса-дублер Москва – Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы-

дублера ЦКАД. Подъезд круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Торг уместен!!! Сергей 8-903-504-44-90

**Расположение**



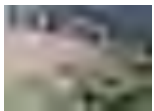
**Похожие объекты**



[Московская область](#)

8.60 Га

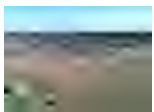
470 000 Р



[Московская область](#)

3.40 Га

299 000 Р



[Московская область](#)

0.10 Га

99 000 Р



Преминум




[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Для бизнеса](#)
[Помощь](#)






0 Р
[Мои объявления](#)
[Владимир](#)



[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[ещё...](#)

[Все объявления в Поварово](#) / 
 [Недвижимость](#) / 
 [Земельные участки](#) / 
 [Продам](#) / 
 [Сельхозназначения \(СНТ, ДНП\)](#)

[В каталог](#)
[Следующее](#)

## Участок 47.2 га (СНТ, ДНП)

№ 934678434, размещено 15 мая в 14:42 👁 1674 (+3)

57 261 000 Р



**УРАЛСИБ**

Агентство

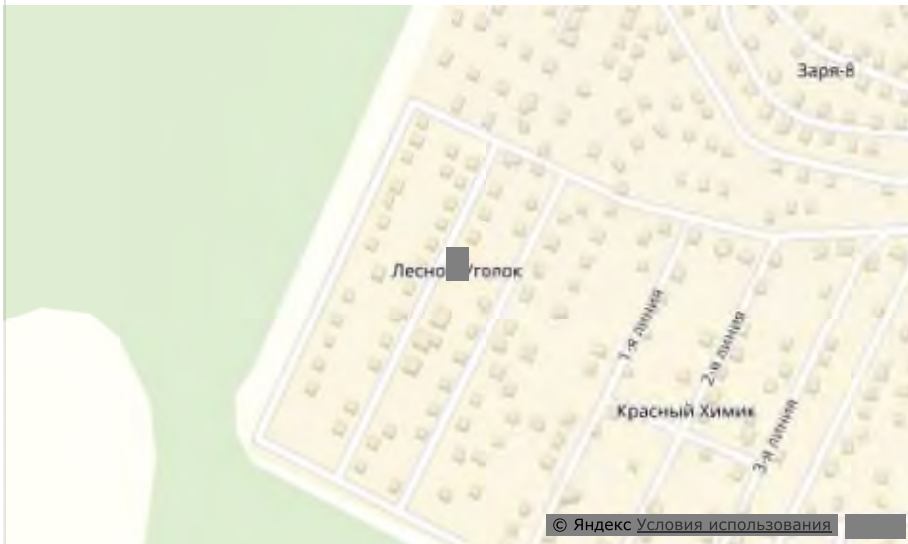
Контакт:

Ивасечко Алексей Николаевич

Московская область, Поварово, посёлок  
 Поваровка, садовое товарищество Лесной  
 Уголок

Расстояние до города: 41 км; Площадь: 4720 сот.

Московская область, Поварово, посёлок Поваровка, садовое товарищество Лесной Уголок



© Яндекс [Условия использования](#)

Участок 47,2 га. Вид разрешенного использования - для с/х производства. Земельный участок расположен в районе п. Поварово, подъезд круглогодичный и осуществляется по асфальтированной дороге. Местность равнинная, граничит с жилой поселковой застройкой. Удобное местоположение, непосредственная близость к платформе Поварово. Есть возможность межевания., Поваровка, садовое товарищество Лесной Уголок, садовое товарищество Лесной Уголок , продается участок, 4720 соток, общ. пл. дома 4720 кв.м.



Пожаловаться

### Другие объявления агентства УРАЛСИБ



Участок 50.22 га (С...  
0 до города  
38 000 000 ₽



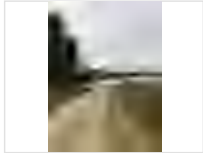
Участок 1.28 га (С...  
40 км до города  
500 000 ₽



Участок 42.66 га (С...  
0 до города  
26 000 000 ₽



Участок 3.5 га (СН...  
0 до города  
2 730 000 ₽



Участок 12 сот. (С...  
120 км до города  
970 000 ₽



Участок 9.6 сот. (С...  
120 км до города  
528 000 ₽



Участок 8 сот. (СНТ...  
120 км до города  
440 000 ₽



Участок 6.19 га (С...  
0 до города  
2 830 000 ₽

Ещё объявления

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Поварово. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

