



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
(495)787-68-01

www.ces.ru
ces@ces.ru

ОТЧЕТ № 7-323

**об оценке справедливой стоимости земельных участков в
кол-ве 41 шт., категория земель: земли
сельскохозяйственного назначения, разрешенное
использование: для сельскохозяйственного производства,
общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам:
Московская область, Солнечногорский и Истринский район**

Заказчик:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»

Исполнитель:

ООО «ЦЭС»

Дата проведения оценки:

26 июля 2018 г.

Дата составления отчета:

26 июля 2018 г.

Москва-2018



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
 (495)787-68-01
 www.ces.ru
 ces@ces.ru

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 02/2018 от 26 июля 2018 г. к договору № 306 от 08 декабря 2011 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район.

Предполагаемое использование результатов оценки – определение справедливой стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектом оценки.

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район по состоянию на 26 июля 2018 г. составила, НДС не облагается:

1 047 391 413 (Один миллиард сорок семь миллионов триста девяносто одна тысяча четыреста тринадцать) рублей

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на страницах №№3-4 Настоящего отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

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

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

26 июля 2018 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070276:39	183 878,00	31 590 240
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347,00	96 095 815
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:43	326 730,00	56 132 214
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:44	113 166,00	19 441 919
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:45	90 857,00	15 609 233
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070265:46	269 235,00	46 254 573
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:47	79 858,00	13 719 604
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:48	548 178,00	94 176 980
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:49	366 091,00	62 894 434
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070276:11	115 028,00	19 761 810
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080314:19	114 221,00	19 623 168
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096,00	38 843 293
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452,00	61 410 254
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668,00	24 166 762
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807,00	11 821 043
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805,00	35 700 899
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668,00	223 282 962
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265,00	57 942 127
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000,00	4 810 400
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012,00	4 984 262
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764,00	3 223 655
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193,00	2 094 757
23	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552,00	1 125 634
24	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654,00	3 376 557
25	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947,00	58 918 295
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000,00	5 154 000
27	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	50:09:0070210:15	83 604,00	14 363 167
28	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:117	2 859,00	491 176
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:118	3 508,00	602 674
30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:119	3 663,00	629 303
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:120	3 313,00	569 173

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:122	29 174,00	5 012 093
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:123	1 664,00	285 875
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:125	252,00	43 294
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:126	925,00	158 915
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:127	813,00	139 673
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:128	1 063,00	182 623
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:130	1 132,00	194 478
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:87	46 527,00	7 993 339
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395,00	1
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605,00	4 570 739
-	Итого	-	6 097 969	1 047 391 413

Оценщик I категории

Дата составления отчета

Рубченко А.Н.

26 июля 2018 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	7
2. Задание на оценку _____	7
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	8
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	8
3.2. Сведения об оценщике _____	8
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	9
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	9
4. Основные факты и выводы _____	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	22
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	22
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	26
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	26
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	26
12.7. Местоположение объекта оценки _____	26
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	28
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, влияющих на его стоимость _____	29
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	29
14.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона _____	36
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	42
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	42
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	44
16. Сравнительный подход _____	46
16.1. Описание методики оценки _____	46
16.2. Выбор единиц сравнения _____	46
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	46
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка _____	50
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу _____	52
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	54
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки _____	54
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	54
17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки _____	54

18. Приложения	58
<i>18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	<i>58</i>
<i>18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>63</i>
<i>18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>66</i>

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	26 июля 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-323

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки: Земельные участки в кол-ве 41 шт., общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12 Настоящего отчета.
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Собственник – принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы»
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки: Доверительное управление
4).	Цель оценки: Определение справедливой стоимости
5).	Предполагаемое использование результатов оценки: Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки
6).	Вид стоимости: Справедливая стоимость
7).	Дата оценки: 26 июля 2018 г.
8).	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: <ul style="list-style-type: none"> • В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз. • Оценка проводится без учета обременения объекта оценки доверительным управлением. • Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. • Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится. • В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки: Отсутствует

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	123242, г.Москва, пер. Капанова, д. 3, стр. 2
ИНН	7718218817
КПП	771801001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 009568-1 от 12.04.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none">• Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г.• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-001200/17 Период страхования: с 15.08.2017 г. по 14.08.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 02/2018 от 26 июля 2018 г. к договору на оказание услуг по оценке № 306 от 08 декабря 2011 г.
Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Земельные участки в кол-ве 41 шт., общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.

Описание оцениваемого имущества представлено в разделе 12 Настоящего отчета.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения);
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения);
Сравнительный подход	1 047 391 413 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость, НДС не облагается	1 047 391 413 (Один миллиард сорок семь миллионов триста девяносто одна тысяча четыреста тринадцать) рублей
---	--

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода,

Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком и приведенной в Приложении к Настоящему Отчету, земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070416:1604 общей площадью 1 395 кв. м, выделенный из земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070416:98, полностью расположен в зоне строительства автомобильной дороги и необходим для нужд транспорта. Учитывая указанный факт, стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070416:1604 общей площадью 1 395 кв. м принимается равной 1 руб.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствуют действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов финансовой отчетности обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им,

оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Письмо Главного управления дорожного хозяйства Московской области №исх.-2206/33-05-03 от 20.04.2017 г. о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070416:98 и необходимости для нужд транспорта части земельного участка (данный документ приведен в Приложении к Настоящему Отчету);
2. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (данные документы находятся в архиве ООО «ЦЭС» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика).

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

11.3. Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственниками земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район, являются владельцы инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы», под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	123242, г. Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2
ИНН	7718218817
КПП	771801001

Для подтверждения права собственности на оцениваемое недвижимое имущество Заказчик предоставил Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (данные документы приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

Таблица 3. Вид права, номер и дата регистрации.

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права, номер и дата регистрации права
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070276:39	183 878,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-082 от 04.05.2012
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/048/2012-308 от 04.05.2012
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:43	326 730,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-084 от 04.05.2012
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:44	113 166,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-081 от 04.05.2012
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:45	90 857,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-229 от 04.05.2012
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070265:46	269 235,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-083 от 04.05.2012

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права, номер и дата регистрации права
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:47	79 858,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/048/2012-310 от 04.05.2012
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:48	548 178,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-168 от 04.05.2012
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:49	366 091,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-085 от 04.05.2012
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070276:11	115 028,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-080 от 04.05.2012
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080314:19	114 221,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/053/2012-120 от 04.05.2012
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/043/2012-152 от 04.05.2012
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-173 от 04.05.2012
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-172 от 04.05.2012
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-227 от 04.05.2012
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-171 от 04.05.2012
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/053/2012-134 от 04.05.2012
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/048/2012-309 от 04.05.2012
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-169 от 04.05.2012
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-228 от 04.05.2012
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-225 от 04.05.2012
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-170 от 04.05.2012

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права, номер и дата регистрации права
23	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-180 от 04.05.2012
24	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-182 от 05.05.2012
25	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-113 от 05.05.2012
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-181 от 04.05.2012
27	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	50:09:0070210:15	83 604,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/053/2012-102 от 04.05.2012
28	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:117	2 859,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-372 от 29.08.2012
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:118	3 508,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-373 от 29.08.2012
30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:119	3 663,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-374 от 29.08.2012
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:120	3 313,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-375 от 29.08.2012
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:122	29 174,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-377 от 29.08.2012
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:123	1 664,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-378 от 29.08.2012
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:125	252,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-380 от 29.08.2012
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:126	925,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-381 от 29.08.2012
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:127	813,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-382 от 29.08.2012
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:128	1 063,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-383 от 29.08.2012
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:130	1 132,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-385 от 29.08.2012

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права, номер и дата регистрации права
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:87	46 527,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-224 от 04.05.2012
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395,00	Общая долевая собственность, № 50:09:0070416:1604-50/009/2017-1 от 06.07.2017
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605,00	Общая долевая собственность, № 50:09:0070416:1603-50/009/2017-1 от 06.07.2017

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком копиям Выписок из Единого государственного реестра недвижимости (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

Оценка проводится без учета обременения объектов оценки доверительным управлением. Данный факт согласован с Заказчиком.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектами оценки являются земельные участки в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенные по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район.

Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 4. Сведения о земельных участках.

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:39	183 878,00	1 838,78
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:42	559 347,00	5 593,47
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:43	326 730,00	3 267,30
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:44	113 166,00	1 131,66
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:45	90 857,00	908,57
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:46	269 235,00	2 692,35
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:47	79 858,00	798,58
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:48	548 178,00	5 481,78
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:49	366 091,00	3 660,91
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:11	115 028,00	1 150,28
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:080314:19	114 221,00	1 142,21
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:080315:0106	226 096,00	2 260,96
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:51	357 452,00	3 574,52
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:52	140 668,00	1 406,68
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:53	68 807,00	688,07

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:54	207 805,00	2 078,05
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080339:15	1 299 668,00	12 996,68
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0090341:68	337 265,00	3 372,65
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060126:0010	28 000,00	280,00
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060418:500	29 012,00	290,12
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:14	18 764,00	187,64
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:15	12 193,00	121,93
23	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:16	9 403,00	94,03
24	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:25	6 552,00	65,52
25	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060510:30	19 654,00	196,54
26	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060811:5	342 947,00	3 429,47
27	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060812:0010	30 000,00	300,00
28	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070210:15	83 604,00	836,04
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:117	2 859,00	28,59
30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:118	3 508,00	35,08
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:119	3 663,00	36,63
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:120	3 313,00	33,13
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:122	29 174,00	291,74

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:123	1 664,00	16,64
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:125	252,00	2,52
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:126	925,00	9,25
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:127	813,00	8,13
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:128	1 063,00	10,63
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:130	1 132,00	11,32
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:87	46 527,00	465,27
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070416:1604	1 395,00	13,95
42	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070416:1603	26 605,00	266,05
-	Итого	-	-	-	6 107 372	61 073,72

Источник информации: 1. Выписки из ЕГРН; 2. Данные публичной кадастровой карты, <http://pkk5.rosreestr.ru>.

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

Износ и устаревания не выявлены, т.к. объектом оценки являются земельные участки.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объект оценки используется в качестве части земельного массива, предназначенного для сельскохозяйственного производства.

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

12.7. Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объекты оценки расположены в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.

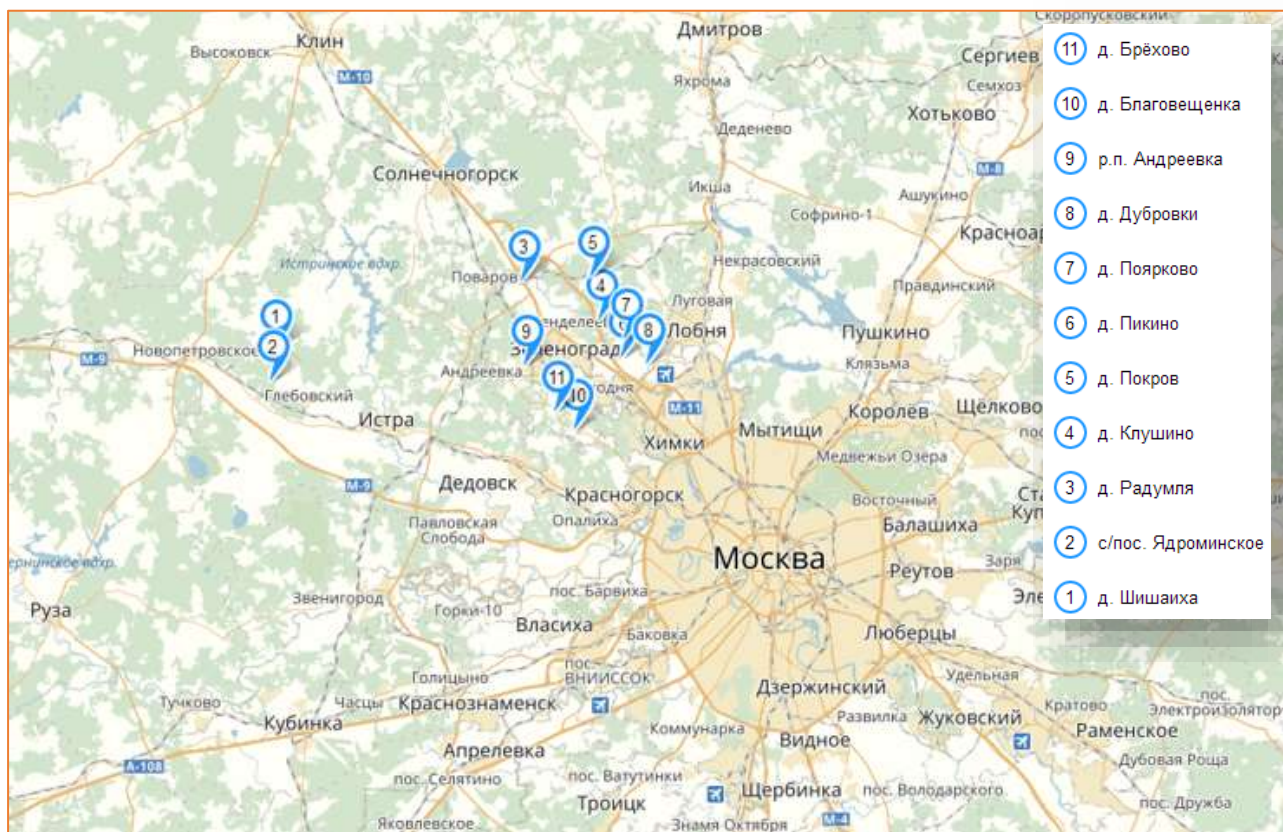
Характеристики местоположения

Таблица 5. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский и Истринский район	<i>Выписки из ЕГРН</i>
Населенный пункт	д. Шишаиха / с. пос. Ядроминское / д. Радумля / д. Клушино / д. Покров / д. Пикино / д. Поярково / д. Дубровки / р.п. Андреевка / д. Благовещенка / д. Брехово	
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе / Волоколамскому шоссе	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>
Удаленность от МКАД, км.	Ленинградское шоссе: 15 –40 км; Волоколамское шоссе: до 70 км.	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>

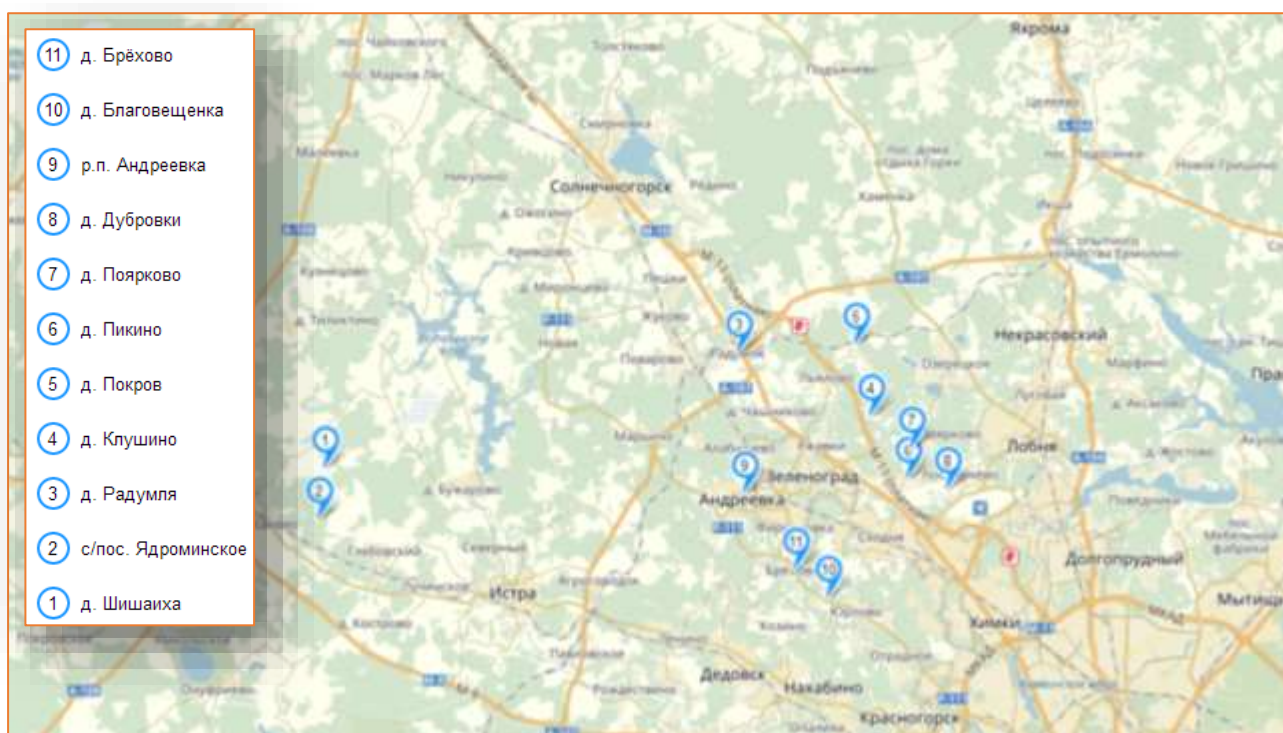
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для сельскохозяйственного производства.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их текущее использование в качестве земельных участков для сельскохозяйственного производства.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, влияющих на его стоимость

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов. (от 27.10.2017 г.), <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>.

Основные варианты прогноза исходят из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В консервативный вариант прогноза закладывается предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате «жесткой посадки» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

**Анализ макроэкономических тенденций, общей социально-экономической обстановки
в России**

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2018 г. (январь-март)» http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1_140087276688).

Таблица 6. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Наименование показателя	Март 2018 г.	В % к		квартал 2018 г. в % к кварталу 2017 г.	Справочно		
		Марту 2017 г.	Февралю 2018 г.		март 2017 г. в % к		I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г.
					Марту 2016 г.	Февралю 2017 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	92037,2 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	50,2 ⁵⁾	121,6 ⁶⁾	100,8 ⁷⁾	124,4 ⁸⁾	125,1 ⁶⁾	105,7 ⁷⁾	133,9 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	15966,8 ⁹⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		104,1	99,5	103,0 ¹¹⁾	96,0	99,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41650 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	112,0 ¹⁰⁾	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	109,5 ¹⁰⁾	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,8 ¹²⁾	92,6	100,0	91,3	90,0 ¹³⁾	97,2	94,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017 г. (вторая оценка).
2) 2017 г. в % к 2016 году.
3) 2016 г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за февраль 2018 года.
6) Февраль 2018 г. и февраль 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Февраль 2018 г. и февраль 2017 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-февраль 2018 г. и январь-февраль 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2017 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018 г. в % к I кварталу 2017 г. составили 100,9%, в I квартале 2017 г. в % к I кварталу 2016 г. - 99,5%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Индекс промышленного производства в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018 г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в I квартале 2018 г. - 101,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в I квартале 2018 г. - 102,2%.

Индекс производства пищевых продуктов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I квартале 2018 г. - 101,4%.

Индекс производства напитков в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%, в I квартале 2018 г. - 96,4%.

Индекс производства табачных изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,4%, в I квартале 2018 г. - 98,5%.

Индекс производства текстильных изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в I квартале 2018 г. - 106,8%.

Индекс производства одежды в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,3%, в I квартале 2018 г. - 111,4%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в I квартале 2018 г. - 97,5%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в I квартале 2018 г. - 99,6%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в I квартале 2018 г. - 108,4%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в I квартале 2018 г. - 112,6%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в I квартале 2018 г. - 101,1%.

Глубина переработки нефтяного сырья в I квартале 2018 г. составила 81,5% (в I квартале 2017 г. - 79,3%).

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в I квартале 2018 г. - 102,1%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,3%, в I квартале 2018 г. - 110,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018 г. - 104,8%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в марте 2018 г. составил 88,4%, в I квартале 2018 г. - 97,1%.

Индекс производства металлургической продукции в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,6%, в I квартале 2018 г. - 104,6%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в I квартале 2018 г. - 106,9%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в марте 2018 г. составил 81,6%, в I квартале 2018 г. - 88,4%.

Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в I квартале 2018 г. - 99,9%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,4%, в I квартале 2018 г. - 94,0%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I квартале 2018 г. - 118,1%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,1%, в I квартале 2018 г. - 104,8%.

Индекс производства мебели в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в I квартале 2018 г. - 107,9%.

Индекс производства прочих готовых изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 129,0%, в I квартале 2018 г. - 122,1%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2018 г. составил 464,6 млрд. рублей или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018 г. - 1169,7 млрд. рублей или 96,0%. Снижение индекса физического объема работ в основном обусловлено значительным ростом цен на строительно-монтажные работы в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на 9,4%).

В марте 2018 г. построено 70,7 тыс. новых квартир, в I квартале 2018 г. - 209,2 тыс. новых квартир.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 269,8 млрд. рублей, в I квартале 2018 г. - 624,3 млрд. рублей.

На 1 апреля 2018 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 14 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 163,8 тыс. гектаров (на 69,8% меньше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 120,4 тыс. гектаров (на 67,7% меньше).

На конец марта 2018 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,2 млн. голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 0,6% меньше), свиней - 24,0 млн. (на 5,2% больше), овец и коз - 25,2 млн. (на 1,9% меньше), птицы - 567,2 млн. голов (сохранилось на уровне прошлого года).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,2% поголовья крупного рогатого скота, 13,0% свиней, 47,3% овец и коз (на конец марта 2017 г. - соответственно 43,5%, 14,7%, 47,0%).

В I квартале 2018 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,4 млн. тонн, молока - 6,6 млн. тонн, яиц - 10,6 млрд. штук.

К началу апреля 2018 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была выше на 7,8%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

В I квартале 2018 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1382,1 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 636,6 млрд., автомобильного - 55,2 млрд., морского - 7,6 млрд., внутреннего водного - 5,4 млрд., воздушного - 1,7 млрд., трубопроводного - 675,5 млрд. тонно-километров.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источник информации:

Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/

Таблица 7. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 163,1 человек на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 359

в том числе:
муниципальные районы – 36
городские округа – 35
городские поселения – 111
сельские поселения – 177

Площадь территории – 44,3 тыс. км²

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)²⁾

Средняя температура января 2014 г.²⁾: -9,5°С

Средняя температура июля 2014 г.²⁾: +20,5°С

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

всё население – 7231,1
городское – 5900,6
сельское – 1330,5

Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:

русские – 92,9
украинцы – 1,8
армяне – 1,0
татары – 0,8
белорусы – 0,5
узбеки – 0,4
другие национальности – 2,6

Наиболее крупные города (число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

Балашиха – 260,7
Химки – 232,1
Подольск – 223,9
Королев – 220,9
Люберцы – 189,1
Мытищи – 187,1
Электросталь – 158,2
Железнодорожный – 152,0
Коломна – 144,3
Одинцово – 141,4
Красногорск – 137,6
Серпухов – 126,7

Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам 2017 года характеризуется как стабильная. Положительными моментами, оказавшими влияние на развитие экономики региона, является уверенный рост промышленного производства, возрастающая активность на потребительском рынке товаров и услуг.

Производство промышленных товаров (выполненных работ и услуг промышленного характера) выросло на 12,1 процента, что обусловлено значительным ростом производства обрабатывающих отраслей (на 13,8 процента). Наряду с этим производственная деятельность по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений выросла на 1,6 процента, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха сократилось на 1,3 процента. Объем отгруженной промышленной продукции составил 2,6 трлн. рублей.

Выпуск сельхозпродукции по сравнению с 2016 годом сократился на 5,9 процента, в том числе растениеводства – на 11,7 процента. При этом производство продукции животноводства выросло на 1,6 процента. Объем произведенной сельхозпродукции в хозяйствах всех категорий составил 101,5 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 52,8 млрд. рублей, животноводства – 48,7 млрд. рублей.

По предварительным данным, объем инвестиций в основной капитал составил 678,3 млрд. рублей, что на 5,1 процента выше уровня прошлого года.

Однако сохраняется отрицательная динамика в сфере строительства. Объем строительных работ сократился на 2,6 процента, ввод жилья – на 1,3 процента. Вместе с тем по объемам жилищного строительства (в 2017 году введено 8,8 млн. кв. метров общей площади жилых домов) Московская область продолжает сохранять лидерство среди субъектов Российской Федерации.

По сравнению с 2016 годом объем оборота оптовой торговли вырос на 23,7 процента и составил 4,8 трлн. рублей. По итогам 2017 года розничный товарооборот сложился в размере 2,1 трлн. рублей, что на 6,6 процента выше уровня предыдущего года. Объем платных услуг вырос на 0,1 процента к уровню 2016 года и составил 462,1 млрд. рублей.

В среднем за 2017 год потребительские цены на товары и услуги выросли на 3,9 процента, в том числе на продовольственные товары – на 4,9 процента, непродовольственные – на 4,5 процента, услуги – на 2,4 процента.

В январе-декабре 2017 года реальные денежные доходы населения относительно аналогичного периода предыдущего года выросли на 0,4 процента.

По сравнению с январем-декабром 2016 года среднемесячная заработная плата работников выросла на 8,1 процента, составив 46 697,5 рубля.

Среднесписочная численность работников в январе-декабре 2017 года превысила 2,1 млн. человек (рост на 5,2 процента к 2016 году).

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2017 года составила 21,8 тыс. человек, что на 20 процентов ниже соответствующего периода 2016 года.

Уровень зарегистрированной безработицы снизился на 0,14 процентного пункта, составив 0,55 процента от численности рабочей силы.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона

Источники информации: <http://www.agroinvestor.ru/analytics/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>; <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>; Компания «Атлант Оценка»¹.

Динамика рынка

В 2014—2016 годах практически во всех регионах наблюдался рост цен на землю, который остановился 2017-м.

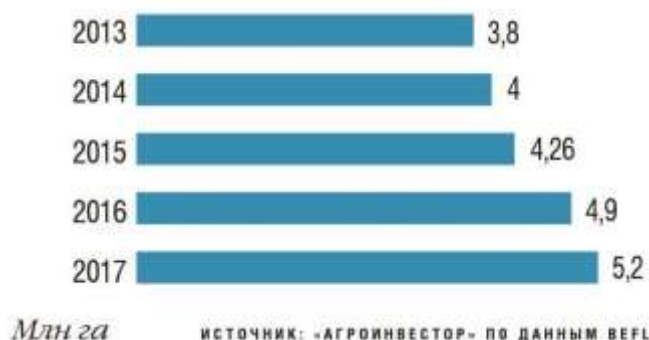
Цены в лучших районах юга находятся в диапазоне 180–200 тыс. руб./га, центра России — на уровне 50–70 тыс. руб./га. Цены на землю в 2017 году достигли своих пиковых значений, и с осени наблюдается их снижение на 10–15% и даже более на фоне появления достаточно большого количества новых предложений. Причем реальные цены сделок отличаются от первоначальных ожиданий продавца еще больше — на 20–30%. Сейчас у нас появилась возможность выбирать лучшие по качеству и наиболее подходящие нам по местоположению земли.

¹ <https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

Диаграмма 1. С/Х земля в собственности юридических лиц.



Диаграмма 2. Земельный банк топ-10 латифундистов.



Факторы, влияющие на стоимость земельных участков

География

Цены на участки, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. Влияние удаленности от МКАД отражено в диаграмме выше средних стоимостей 1 сотки земельных участков всех категорий и площадей, опубликованных компанией «Geo Development».

Значение имеют и направление, и экологичность: «Самым дорогим традиционно остается запад. Помимо «Рублевки», это Новорижское, Киевское, Можайское, Ленинградское шоссе. Высоко ценятся северные направления - Ярославское и Дмитровское. Становятся популярнее и южные магистрали: Калужское, Симферопольское и Каширское шоссе. А минимальная стоимость участков «при прочих равных» на восточном и юго-восточном направлениях: Горьковском или Рязанском шоссе.

Также стоимость земли зависит от транспортной доступности, местоположения поселка и его видовых характеристик.

Для участков, расположенный в Подмосковье, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагоприятных объектов то

стоимость таких участков в среднем на 20-30% ниже, а в некоторых случаях стоимость может быть в разы ниже.

Цены и коммуникации

Важный аспект - набор коммуникаций. Наименьшая цена устанавливается на участки без коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и большую часть цены составляют «мокрые сети» (водопровод и канализация) и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети.

Вид разрешенного использования

Проблемы с купленным участком могут быть и в случае несоответствующего вида разрешенного использования земли, на которой он находится. Известно, что строить можно только на землях, предназначенных для индивидуального жилищного или дачного строительства. Большая же часть земли (около 99%), продаваемой сегодня, была когда-то сельскохозяйственной, и перевод участков в несельскохозяйственные часто спорен.

Цены и инфраструктура

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура.

Спрос

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.

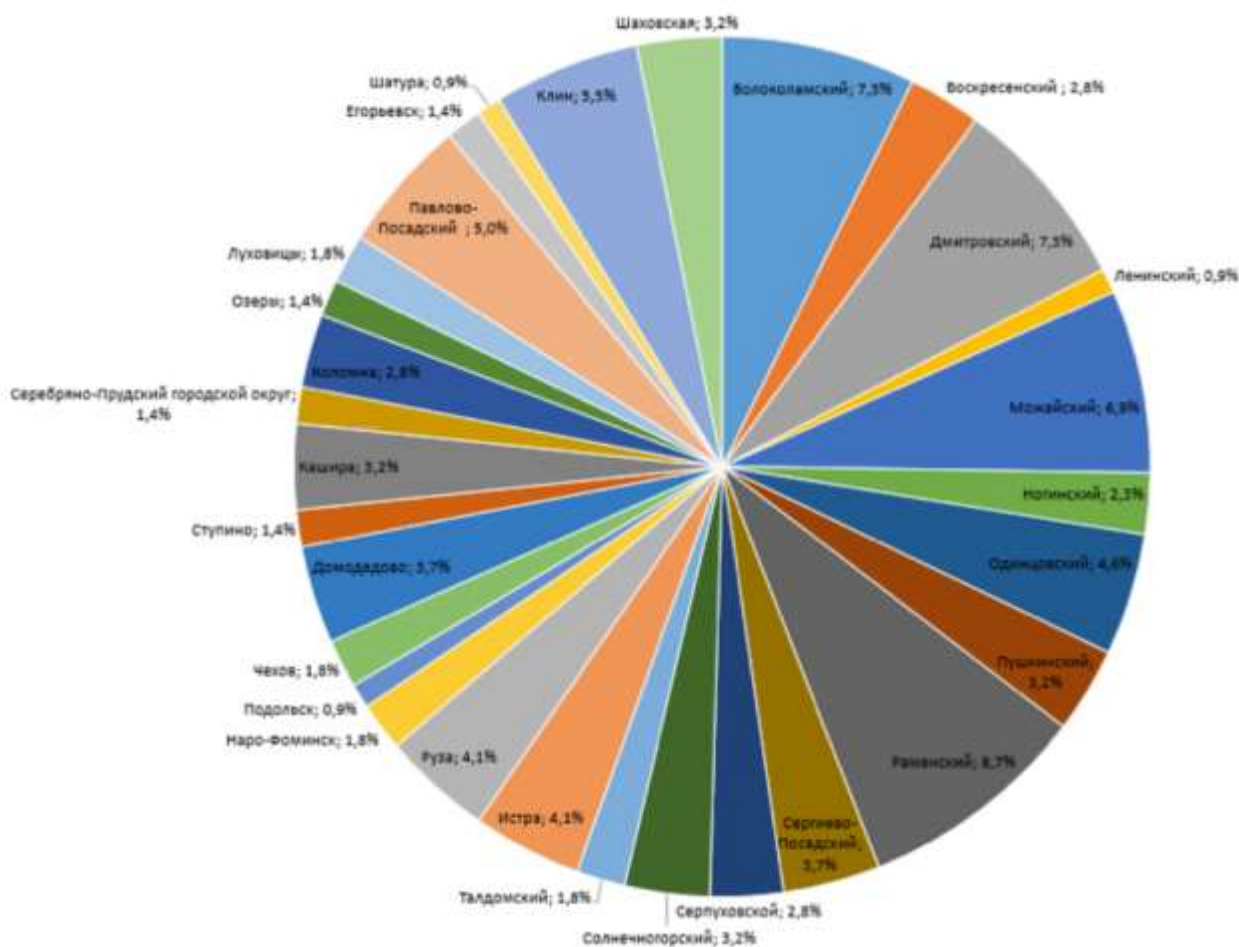
Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке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

В течение 2017 года определенный интерес к покупке с/х земли сохранялся даже тогда, когда стало ясно, что год в целом для аграриев скорее неудачный. В значительной мере он подогревается непрофильными инвесторами и будет сохраняться еще некоторое время, поскольку средняя стоимость земли в России по сравнению с сопоставимыми рынками остается относительно низкой, хотя и произошла коррекция вверх из-за колебаний курса рубля в 2014—2015 годах.

Предложение

Сделки с землей — это один из главных драйверов рынка M&A в агросекторе. Основную роль играют крупные агрохолдинги, которые располагают достаточной финансовой базой для расширения своих земельных банков, также в последние годы к ним примкнули новые непрофильные игроки. У последних также есть значительные ресурсы и желание быстро аккумулировать крупные активы. Наглядный пример — стремительный рост площади земель под управлением АФК «Система»: осенью прошлого года у нее было 380 тыс. га с учетом «РЗ Агро», которой она владеет совместно с членами семьи Луи Дрейфус. Причем руководство корпорации ранее заявляло, что в перспективе рассчитывает увеличить земельный банк до 1 млн га, в планах на этот год был показатель в 500 тыс. га. Интерес на рынке будет сохраняться при достаточном уровне спроса и предложения.

Диаграмма 3. Объем предложения к продаже земельных участков с/х назначения в Московской области.

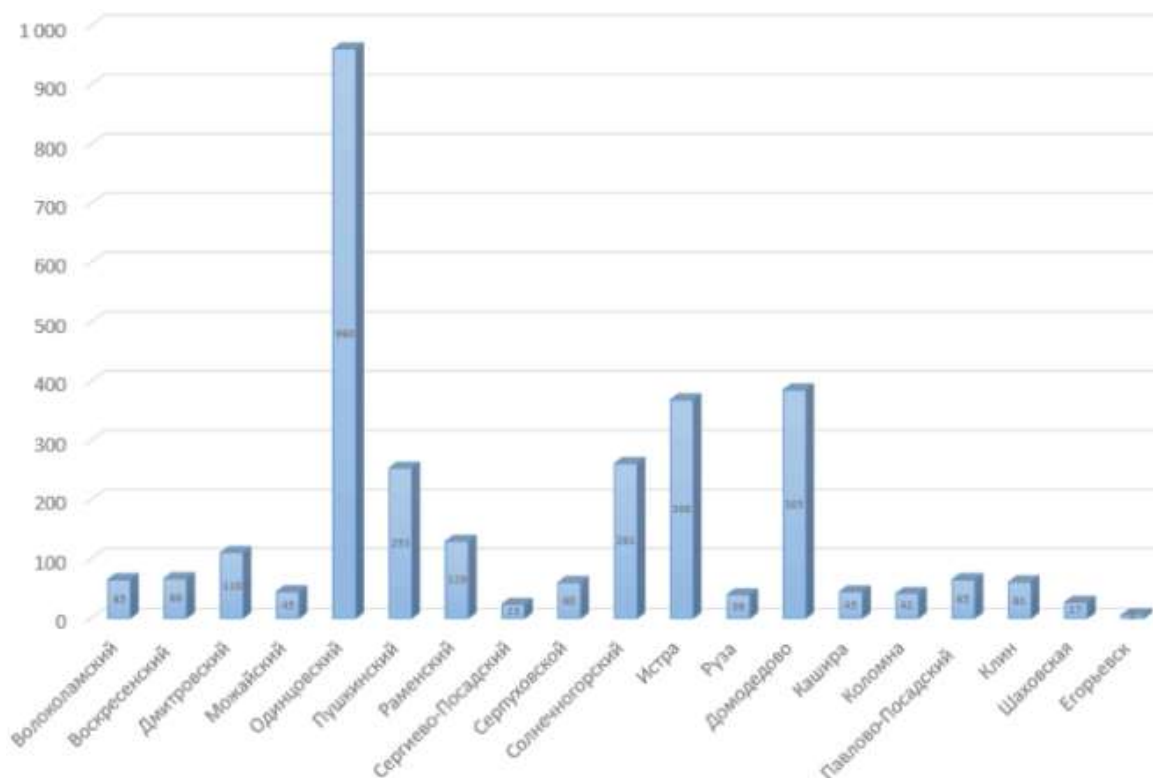


Спрос будет зависеть от финансового положения компаний и возможности кредитоваться по приемлемым ставкам, предложение — от наличия достаточного объема подходящих земельных участков.

Однако сейчас довольно тяжело найти большой ликвидный земельный актив. Предложение ограничено. Хорошие участки в основном уже принадлежат крупным игрокам, поэтому поиск идет среди небольших землевладельцев. В то же время на рынке иногда появляются серьезные предложения (как пример — «Белый фрегат»), но они больше связаны с вынужденной продажей. Другой вариант — предложение больших массивов земель в регионах, которые не очень привлекают покупателей, например, в Пензенской области.

Говорить о большом выборе сельхозземель сейчас не приходится. Например, если раньше покупатели не брали залежные участки, то сейчас приобретают и их, в том числе с лесами. Смотрят уже не на бонитет и на то, чтобы поле было ровным, а на другие критерии: может быть, это залежь, но близко к дороге, или участок граничит с полем, которое уже принадлежит компании. При этом размер предлагаемых для продажи активов уменьшился, сделок, когда покупается сразу 15–20 тыс. га, почти нет, если речь не идет о банкротстве предприятия.

Диаграмма 4. Среднее значение стоимости земельных участков с/х назначения Московской области по районам/г.о., руб./кв.м.



Число предложений крупных лотов земли (от 10 тыс. га) значительно сократилось по сравнению с 2015—2016 годами, когда резкое падение курса рубля и макроэкономическая неопределенность, а также спекуляции на тему земельного законодательства вынудили уйти с рынка иностранных собственников. Последним проданным крупным лотом был

земельный банк Black Earth Farming (246 тыс. га). Тем не менее нельзя сказать, что предложение крупных активов на рынке исчерпано. Сегодня продаются или близки к этому активы финансовых групп, которые испытывают сложности с деньгами, например, земли «РосАгро» (в прошлом году у нее оценочно было 400 тыс. га). Есть и другие похожие игроки», — знает он. Тот факт, что подобные активы еще присутствуют на рынке, несмотря на большой интерес к отрасли, красноречиво говорит о запрашиваемой цене, уверен эксперт.

Сейчас на продажу выставляются несколько достаточно крупных игроков с сотнями тысяч гектаров земли. Однако хороших компаний как объектов сделок на рынке немного, и, хотя предложение активов в 2017—2018 годах увеличилось, качественных существенно не прибавилось.

Предложение земель в России очень большое, хотя, конечно, лучшие участки уже распределены и находятся в руках крупных холдингов. Но можно взять поля похуже, инвестировать в мелиорацию, удобрения и в итоге получить даже более хороший результат. Однако понятно, что если говорить о покупке земли близко к портам, в Краснодарском крае или в наиболее привлекательных регионах Черноземья, то найти вариант почти невозможно, хотя спрос на эти регионы есть и будет. С географической точки зрения чем ближе участки к портам, тем меньше вероятность их купить, причем это актуально не только для Юга: например, в Воронежской области земля доступнее, чем на Кубани, а в Тамбовской подобрать актив проще, чем в Воронеже.

Мотивации покупателей и продавцов

В большинстве случаев качественный актив (хорошие компактно расположенные земли, обеспеченность техникой, хранилищами, высокий уровень технологии и культуры производства) приносит высокий доход.

Прогноз

В течение 2018 года на рынке будут появляться новые предложения по продаже, и тренд на снижение цены сохранится.

Рекордный урожай 2017 года и прогноз на 2018-й привели к снижению цен на продукцию, перепроизводство подтолкнет неэффективных игроков, слабо управляющих своими затратами, уходить с рынка, что приведет к росту предложения и возможному снижению стоимости земли. Стоимость земли как бизнес-актива напрямую зависит от ситуации на рынке сельхозпродукции: чем ниже цена на конечный продукт, тем меньше рентабельность инвестиций. Рентабельность не может падать бесконечно, поэтому коррекция стоимости земли — весьма вероятное событие.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

Общие принципы применения доходного подхода

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.

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

- метод капитализации земельной ренты (дохода);
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем деления величины земельной ренты (дохода от земельного участка) на коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется исходя из доли, приходящейся на земельный участок, в общем доходе от единого объекта недвижимости.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем дисконтирования доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Общие принципы применения сравнительного подхода

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.

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

- метод сравнения продаж (метод количественных корректировок);
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При применении данного метода каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем умножения стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Общие принципы применения затратного подхода

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.

Напрямую затратный подход к оценке стоимости земельных участков не применяется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

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.

Метод выделения и метод распределения

Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Т.к. оцениваемые земельные участки не застроены, применение данных методов некорректно.

Метод капитализации земельной ренты

Оценщиком при проведении анализа рынка земельных участков не было выявлено объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку, которые сдаются в аренду. Таким образом, применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Метод остатка

Отказ от использования метода остатка при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка обусловлен тем фактом, что нет обоснованных планов развития, необходимых для моделирования потока расходов, связанных с освоением земельных участков, и доходов, которые будут генерировать освоенные участки. Таким образом, применить метод остатка при оценке земельных участков с достаточной степенью точности не представляется возможным.

Метод предполагаемого использования

У оценщика отсутствует информация о существовании утвержденного проекта застройки оцениваемых земельных участков. Прогнозирование реализации гипотетических инвестиционных проектов на оцениваемых земельных участках может привести к значительным погрешностям в расчетах и искажению итогового результата рыночной

(справедливой) стоимости объекта оценки. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения метода предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

Оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об оценке земельных участков сравнительным подходом, используя метод сравнения продаж.

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок (методом сравнения продаж) следующая:

1. Выбор единиц сравнения.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей).
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

16.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв. м) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

16.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

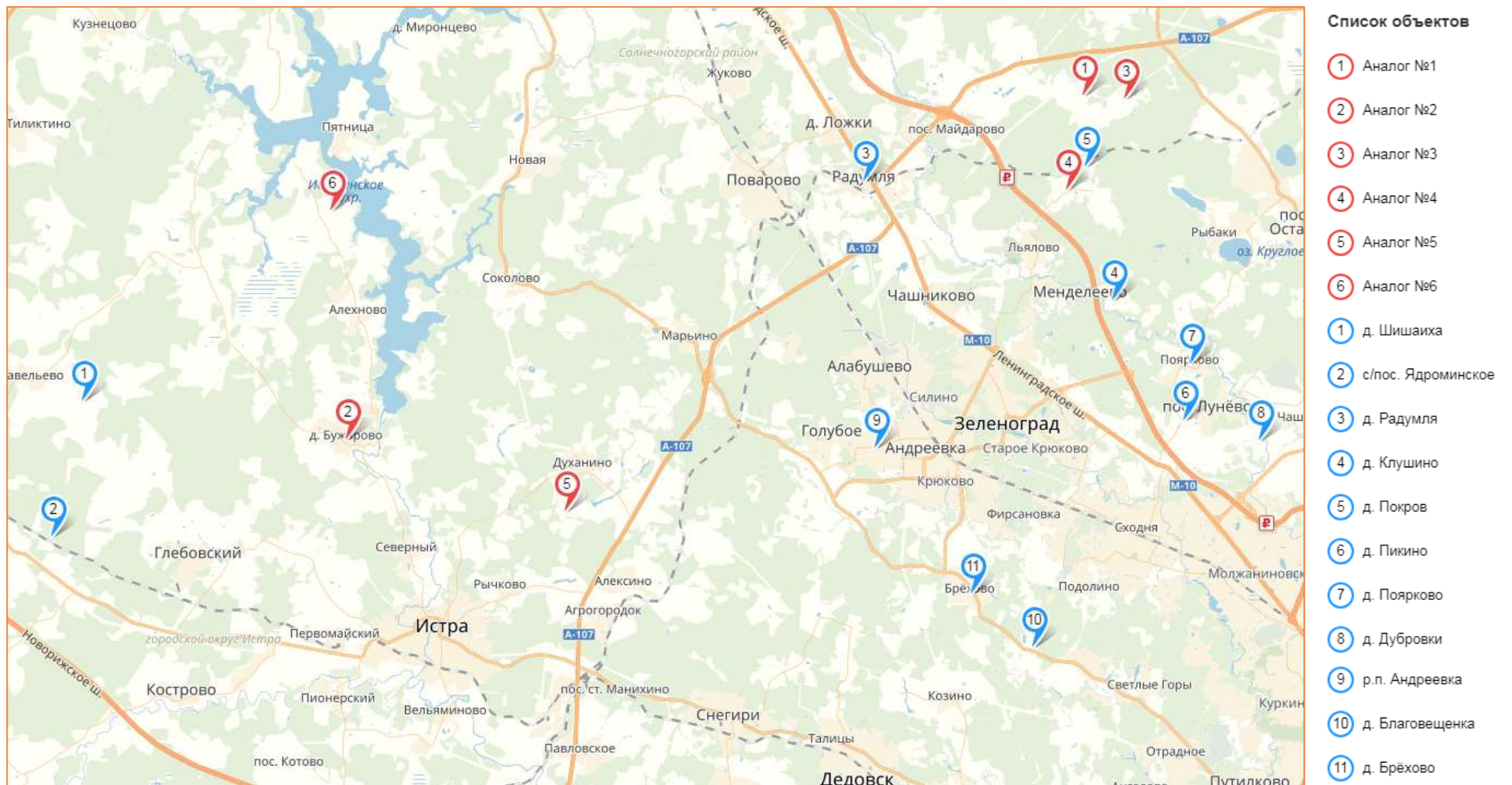
- Местоположение на территории Московской области.
- Площадь от 1 000 до 10 000 соток.
- Назначение земельных участков: земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 8. Описание аналогов и оцениваемых объектов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, Истринский и Солнечногорский районы	Московская область, Солнечногорский район, д. Стародальня	Московская область, Истра, д. Бужарово	Московская область, Солнечногорский район, д. Стародальня	Московская область, Солнечногорский район, д. Жилино	Московская область, Истра городской округ, Сысоево деревня	Московская область, Истра городской округ, восточнее д. Дьяково
Удаленность от МКАД	Ленинградское шоссе (от 15 до 40 км.); Волоколамское шоссе (70 км.)	Около 40 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 50 км. от МКАД (Волоколамское шоссе)	Около 40 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 30 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 40 км. от МКАД (Волоколамское шоссе)	Около 56 км. от МКАД (Волоколамское шоссе)
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	от 2,52 до 12 996,68 соток	1 260,00	3 700,00	1 608,00	7 727,00	1 491,00	3 340,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	21 420 000	90 000 000	27 336 999	154 540 000	25 000 000	86 000 000
Источник информации	–	«AVITO.ru»	«AVITO.ru»	«AVITO.ru»	«Инвест-Недвижимость»	"ЦИАН"	"ЦИАН"
Интернет-сайт	–	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.08_ga_snt_dnp_914273698	http://www.invest.ru/pr odaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_po d_selkhozdeyatelnost_77_ga_bolkashino/	https://www.cian.ru/sale/suburban/188532756/	https://istra.cian.ru/sale/commercial/159076942/
Контактный телефон	–	8-903-504-44-90	+7 926 136-94-17	8-903-504-44-90	+7 495 772-76-58	+7 495 232-69-69	+7 499 380-83-32

Карта 3. Расположение аналогов и объектов оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., «Земельные участки», 2017 г. Диапазон значений корректировки на уторгование для продажи земельных участков с/х назначения составляет от 13,7% до 15,7%. Оценщиком, принимая во внимание расположение и характеристики объекта оценки, было использовано среднее значение диапазона в размере **14,7%**.

Таблица 9. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,50%	10,80%	12,30%
Земельные участки под офисно- торговую застройку	10,30%	9,60%	11,00%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,70%	13,70%	15,70%
Земельные участки под МЖС	10,90%	10,10%	11,60%
Земельные участки под ИЖС	8,80%	8,20%	9,50%
Земельные участки под объекты рекреации	13,70%	12,90%	14,50%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,00%	11,10%	12,80%

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны, данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Поскольку объект оценки и аналоги незначительно различаются по площади, данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки – для сельскохозяйственного производства), данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 10. Расчет справедливой стоимости земельных участков.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
-	Цена предложения, руб.	21 420 000	90 000 000	27 336 999	154 540 000	25 000 000	86 000 000
-	Площадь участка, сот.	1 260,00	3 700,00	1 608,00	7 727,00	1 491,00	3 340,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	17 000	24 324	17 001	20 000	16 767	25 749
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%
	Скорректированная удельная цена	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	14 501	20 748	14 502	17 060	14 302	21 964
-	Коэффициент вариации, %						20%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	16,667%	16,667%	16,667%	16,667%	16,667%	16,667%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.						17 180
-	Площадь земельного участка, соток						60 965,74*
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.						1 047 391 412*

*Без учета земельного участка с к/н 50:09:0070416:1604, стоимость которого согласно допущению в разделе 5 Настоящего Отчета равна 1 рублю.

Справедливая стоимость каждого земельного участка в отдельности определяется пропорционально площади.

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 26 июля 2018 г. составляет 1 047 391 413 руб.

17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Справедливая стоимость составляет:

- Сравнительный подход - 1 047 391 413 рублей.
- Доходный подход не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход не применялся (обоснованный отказ).

Поскольку справедливая стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район по состоянию на 26 июля 2018 г. составляет 1 047 391 413 (Один миллиард сорок семь миллионов триста девяносто одна тысяча четыреста тринадцать) рублей, в том числе:

Таблица 11. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Удельная справедливая стоимость, руб./сотка	Справедливая стоимость, руб.
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:39	183 878,00	1 838,78	17 180	31 590 240
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:42	559 347,00	5 593,47	17 180	96 095 815
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:43	326 730,00	3 267,30	17 180	56 132 214
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:44	113 166,00	1 131,66	17 180	19 441 919
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:45	90 857,00	908,57	17 180	15 609 233
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:46	269 235,00	2 692,35	17 180	46 254 573
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:47	79 858,00	798,58	17 180	13 719 604
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:48	548 178,00	5 481,78	17 180	94 176 980
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:49	366 091,00	3 660,91	17 180	62 894 434
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:11	115 028,00	1 150,28	17 180	19 761 810
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:080314:19	114 221,00	1 142,21	17 180	19 623 168
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:080315:0106	226 096,00	2 260,96	17 180	38 843 293
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:51	357 452,00	3 574,52	17 180	61 410 254
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:52	140 668,00	1 406,68	17 180	24 166 762
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:53	68 807,00	688,07	17 180	11 821 043
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:54	207 805,00	2 078,05	17 180	35 700 899
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080339:15	1 299 668,00	12 996,68	17 180	223 282 962
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0090341:68	337 265,00	3 372,65	17 180	57 942 127
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060126:0010	28 000,00	280,00	17 180	4 810 400

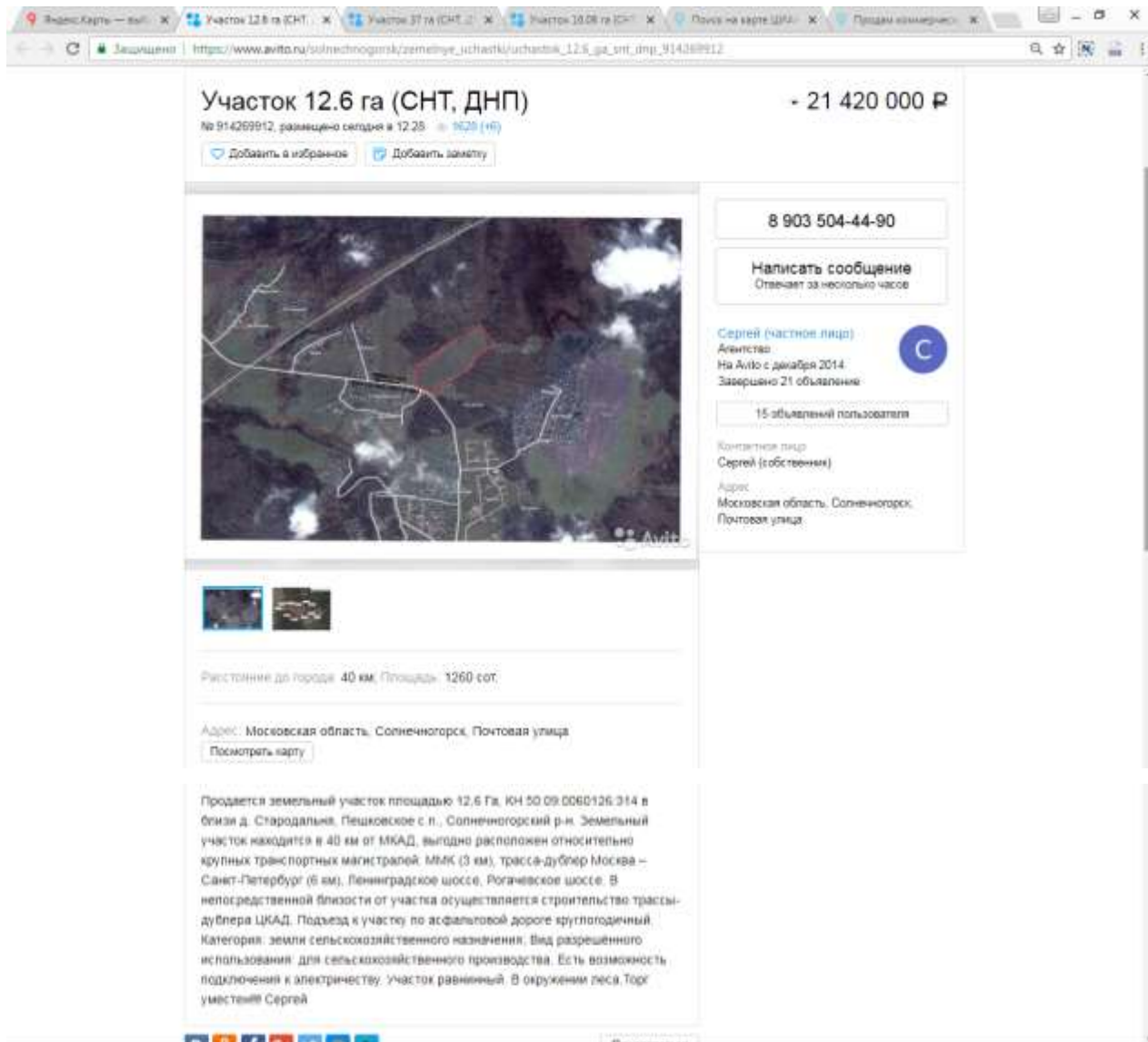
№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Удельная справедливая стоимость, руб./сотка	Справедливая стоимость, руб.
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060418:500	29 012,00	290,12	17 180	4 984 262
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:14	18 764,00	187,64	17 180	3 223 655
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:15	12 193,00	121,93	17 180	2 094 757
23	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:25	6 552,00	65,52	17 180	1 125 634
24	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060510:30	19 654,00	196,54	17 180	3 376 557
25	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060811:5	342 947,00	3 429,47	17 180	58 918 295
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060812:0010	30 000,00	300,00	17 180	5 154 000
27	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070210:15	83 604,00	836,04	17 180	14 363 167
28	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:117	2 859,00	28,59	17 180	491 176
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:118	3 508,00	35,08	17 180	602 674
30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:119	3 663,00	36,63	17 180	629 303
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:120	3 313,00	33,13	17 180	569 173
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:122	29 174,00	291,74	17 180	5 012 093
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:123	1 664,00	16,64	17 180	285 875
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:125	252,00	2,52	17 180	43 294

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Удельная справедливая стоимость, руб./сотка	Справедливая стоимость, руб.
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:126	925,00	9,25	17 180	158 915
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:127	813,00	8,13	17 180	139 673
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:128	1 063,00	10,63	17 180	182 623
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:130	1 132,00	11,32	17 180	194 478
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:87	46 527,00	465,27	17 180	7 993 339
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070416:1604	1 395,00	13,95	-	1
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070416:1603	26 605,00	266,05	17 180	4 570 739
-	Итого	-	-	-	6 097 969	60 979,69	-	1 047 391 413

18. Приложения

18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Аналог №1



Аналог №2

The screenshot shows a web browser window with several tabs open. The active tab is titled "Участок 37 га (СНТ, ДНП)". The address bar shows the URL: https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839. The main content of the listing includes:

- Title:** Участок 37 га (СНТ, ДНП)
- Price:** 90 000 000 Р
- Phone:** 8 499 490-09-26
- Buttons:** "Добавить в избранное", "Добавить заметку", "Написать сообщение"
- Profile:** Арсенал Групп, Агентство, На Avito с января 2013, Завершено 15 объявлений. Контактное лицо: Андрей. Адрес: Московская область, Истра, Бужарово.
- Image:** A large photo of a pond with a forest in the background.
- Additional Info:** "15 объявлений пользователем", "Расстояние до города: 35 км. Площадь: 3700 сот.", "Адрес: Московская область, Истра, Бужарово", "Посмотреть карту"
- Description:** "Продается земельный участок в Истринском районе, вблизи деревни Бужарово в окружении лесного массива. 3 км от Истринского водохранилища. Возможно продажа меньшими участками, а так же обмен на строительные и отделочные материалы или ваши предложения."

Аналог №3

Участок 16.08 га (СНТ, ДНП) 27 336 999 Р

№ 914273698, размещено сегодня в 12:30 · 1969 (+10)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 903 504-44-90

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Сергей (частное лицо)
Агентство
На Avito с декабря 2014
Завершено 21 объявление

15 объявлений пользователя

Контактное лицо
Сергей (собственник)

Адрес:
Московская область, Солнечногорск,
Солнечногорский район, Московская
область, деревня Стародаляня

Расстояние до города: **40 км**; Площадь: **1608 сот**

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский район,
Московская область, деревня Стародаляня [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок площадью 16,08 Га, Ю4 50 09 0060126 317 вблизи д. Стародаляня, 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 разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Торг уместен!!! Сергей

[В](#) [a](#) [f](#) [+](#) [t](#) [g](#) [+](#)

[Почаковать](#)

Аналог №4

www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaзначения/zemlya_pod_selkhozпроизводством_77_ga_bolokashino/

Инвест-Недвижимость: Продажа • Аренда • Выкуп • Оставить заявку 8 (496) 772-76-68

Земля под сельхоздеятельность 77 Га, Болкашино

154 540 000 RUB
26 000 RUB за сотку
лот 50187

Местоположение:
деревня Болкашино, Солнечногорский район, Московская область
Шоссе: Ленинградское шоссе (М10)
От МКАД: 30 км

Площадь участка: 77,27 га

Цели использования:
Земли под сельхозпроизводством

Участок

Площадь:	77,27 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Сельхозпроизводство
		Категория земли:	Земли сельскохозяйственного назначения		

Описание
Продается земельный участок, расположенный в деревне Болкашино Солнечногорского района, всего в 30 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Великолепный природный ландшафт - лесной массив и река Клязьма. Удобный подъезд. Ровный рельеф. Возможно проживание.

Заявка на просмотр лот 50187

Имя:

Телефон:

E-mail:

Меня интересует "Земля под сельхоздеятельность 77 Га, Болкашино", лот 50187

Введите цифры с картинки:

Отправить

Аналог №5

https://www.cian.ru/sale/suburban/188332796/

вчера, 17:33 • 33 просмотра, 1 за сегодня

Участок, 1 491 сот.

Московская область, Истра городской округ, Сысово деревня. На карте

Волоколамское шоссе, 40 км от МКАД

25 000 000 ₽ 16 767 ₽/сот.
Следить за изменением цены

+7 495 232-69-69
Помогите клиенту, отключив это объявление на ЦИАН

FRS:
ZAN
Агентство недвижимости
711 объявлений

Площадь: 1491 сот.
Статус земли: Садоводство

Волоколамское ш., Пятницкое ш., 40 км от МКАД, городской округ Истра, Ермлинское с/п., д.Сысово. Предложение для застройщиков. Живописная поляна 149 091 кв.м в окружении леса. Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Содействне в официальном порядке сформирован базис для ведения растениеводства. Наличие плодородия, за счет базиса 95% и более.

Аналог №6

Коммерческая земля, 33,4 га
 Московская область, Истра. На карте
 Волоколамское шоссе, 56 км от МКАД

86 000 000 Р
 2 574 051 Р за га
 Следить за изменением цены
 УОН

Альта Плюс
 40 объектов
+7 499 380-83-32
 Показать, охватить, что угодно от объявления на ЦИАН.
[Написать сообщение](#)

Площадь: **33,4 га**
 Категория: **Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)**

Расположение: Восточнее д. Дьяково, севернее КП "Восточный берег".
 Кадастровый номер: 50:08:0070342:26
 Расстояние от МКАД: 56 км.
 Площадь: 34,4 Га
 Ландшафт: ровный, без уклонов.
 Территория: прорезается к ЗУ 20 (южная граница). По границе Истринское водохранилище (восточная, западная и северная границы). Доступ к участку осуществляется только с территории ЗУ 20. Цена продажи 25 тыс. руб./сотка. Общая цена участка 86 000 000 р.

**18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и
качественные характеристики объекта оценки**



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

143407, Московская область, г. Красногорск,
бульвар Строителей, д. 4, строение 1, БЦ «Кубик»,
секция «В», 4 этаж

тел.: 8 (498) 602-09-27
факс: 8 (498) 602-09-28
e-mail: gudh@mosreg.ru

20.04.2017 № ИСВ-2206/33-05-03

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

на № _____ от _____

Ю.В. Эльдаровой

Уважаемая Юлия Владимировна!

Главное управление дорожного хозяйства Московской области, рассмотрев Ваше обращение от 01.03.2017г. № ВХ-3005 о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070416:98, сообщает.

В соответствии с проектом планировки территории для размещения линейного объекта капитального строительства - автомобильной дороги «Пятницкое шоссе» на участке «Митино - ЦКАД» (далее - ППТ) утвержденным постановлением Правительства Московской области от 23.11.2015 № 1097/44, земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070416:98 частично расположен в зоне строительства указанной автомобильной дороги.

Земельный участок 1 в соответствии с приложенной схемой раздела полностью расположен в зоне строительства автомобильной дороги, установленной утвержденным ППТ, и необходим для нужд транспорта.

Земельный участок 2 в соответствии с приложенной схемой раздела расположен за пределом красных линий, установленных утвержденным ППТ.

Заместитель начальника
Главного управления

А.В. Кротова

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименование)

органов государственной власти или органов местного

самоуправления, принявших решение об утверждении схемы

или подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от _____ № _____

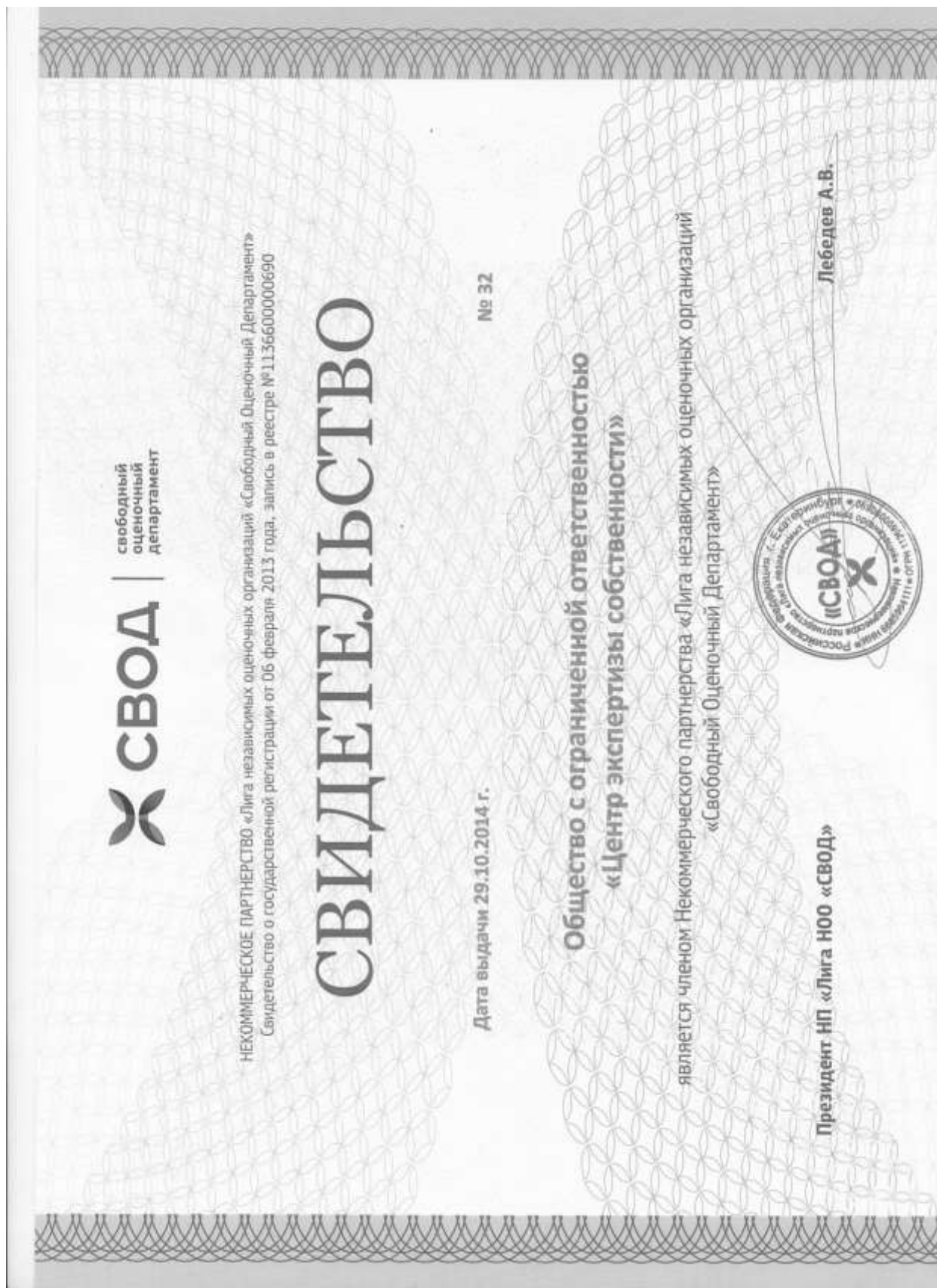
**Схема расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка			50:09:0070416:98:3У1		
Площадь земельного участка			1402 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (система координат – МСК-50)				
		X		Y	
1	2		3		
3		489543,94		2168003,63	
2		489530,54		2168032,66	
1		489517,40		2168133,73	
13		489508,03		2168222,02	
n1		489502,34		2168222,18	
n2		489507,21		2168167,71	
n3		489516,89		2168064,76	
n4		489541,81		2167999,03	
3		489543,94		2168003,63	
Условный номер земельного участка			50:09:0070416:98:3У2		
Площадь земельного участка			26 598 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (система координат – МСК-50)				
		X		Y	
1	2		3		
n4		489541,81		2167999,03	
n3		489516,89		2168064,76	
n2		489507,21		2168167,71	
n1		489502,34		2168222,18	
12		489451,21		2168223,58	
11		489406,10		2168224,64	
10		489385,86		2168206,94	
9		489358,55		2168171,35	
8		489323,46		2168115,22	
7		489386,65		2168061,14	
6		489420,73		2168098,13	
5		489463,26		2168070,88	
4		489522,70		2167957,85	
n4		489541,81		2167999,03	



18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

		Форма №	Р 5 7 0 0 1
Федеральная налоговая служба			
СВИДЕТЕЛЬСТВО			
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года			
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года			
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"			
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)			
ООО "ЦЭС"			
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)			
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"			
(фирменное наименование юридического лица)			
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u>			
(наименование регистрирующего органа)			
23	марта	1998	№ 001.304.982
(число)	(месяц прописью)	(год)	
за основным государственным регистрационным номером		1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5	
Дата внесения записи	09	декабря	2002
	(дата)	(месяц прописью)	(год)
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве			
(наименование регистрирующего органа)			
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве		 Р. Н. Кулагина (подпись, ФИО)	
		МП	
		серия 77 №015862742	



ПОЛИС № 022-073-001321/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001321/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

 м.п.
«13» октября 2017г.

Страхователь:
ООО «Центр экспертизы собственности»
Генеральный директор на основании Устава



(Стрижак Е.Ю.)

 м.п.
«13» октября 2017г.

**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногвозская, д.13/3, стр.1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.И.О. заказчика или иного полномочного лица)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 2013 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(сведения о принадлежности права осуществления оценочной деятельности)

(иные дополнительные сведения, собранные в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»

(подпись)





Абсолют Страхование		Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)	
115201, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26		+7 (495) 967-18-36 info@absolut.ru www.absolut.ru	
ИНН 7728178 ОГРН 5020201004			
ПОЛИС № 022-073-001200/17 страхования ответственности оценщика			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рубченко Александр Николаевич		
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ФРАНШИЗА:	Не установлена		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора		
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.08.2017г.		
Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Представитель страховой компании на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г. М.П. «11» августа 2017г.	Страхователь: Рубченко Александр Николаевич (Рубченко А.Н.) «11» августа 2017г.		

