



**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 № 7-324**

**об оценке справедливой стоимости 6 земельных участков,  
расположенных по адресу: Московская область,  
Солнечногорский район**

**Заказчик:**

**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная  
недвижимость»**

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**13 августа 2018 г.**

**Дата составления отчета:**

**13 августа 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 № 05/2018 от 03 августа 2018 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

Цель оценки – определение справедливой стоимости 6 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский 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 6 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район по состоянию на 13 августа 2018 г. составила:  
**643 036 529 (Шестьсот сорок три миллиона тридцать шесть тысяч пятьсот двадцать девять) рублей**

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на странице №3 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 «Центр экспертизы собственности»  
 (Доверенность № 02 от 10 июля 2018 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

13 августа 2018 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060309:502	102 629,00	41 124 467
2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	50:09:0060434:44	158 881,00	365 073 584
3	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060434:45	290 000,00	116 205 900
4	Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060736:35	72 922,00	30 204 292
5	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:189331	450 303,00	7 380 466
6	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяково	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:190412	516 306	83 047 820
-	<b>Итого</b>	-	-	-	-	<b>643 036 529</b>

Оценщик



Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

13 августа 2018 г.

---

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	7
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	7
3.2. Сведения об оценщике _____	7
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	8
4. Основные факты и выводы _____	9
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	10
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	11
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	12
8. Применяемые стандарты оценки _____	13
9. Общие понятия и определения _____	14
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	16
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	17
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	17
11.2. Осмотр объекта оценки _____	17
11.3. Прочие источники информации _____	17
12. Описание объекта оценки _____	18
12.1. Имущественные права _____	18
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	18
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	21
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	21
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	21
12.7. Местоположение объекта оценки _____	21
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	23
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, влияющих на его стоимость _____	24
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	24
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	33
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	33
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	34
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	37
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 _____	47
16. Сравнительный подход _____	49
16.1. Описание методики оценки _____	49
16.2. Выбор единиц сравнения _____	49
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	49
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка _____	55

---

16.5. <i>Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу</i>	60
17. <i>Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	65
17.1. <i>Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	65
17.2. <i>Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	65
17.3. <i>Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки</i>	65
18. <i>Приложения</i>	66
18.1. <i>Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	66
18.2. <i>Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	72
18.3. <i>Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	108

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	13 августа 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-324

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b> 6 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12 Настоящего отчета.
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b> Собственник – принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b> Доверительное управление
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b> Определение справедливой стоимости
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b> Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b> Справедливая стоимость
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b> 13 августа 2018 г.
<b>8).</b>	<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.</li><li>• Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>
<b>9).</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b> 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. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	123242, г. Москва, пер. Капранова, 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	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.</li> </ul>
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Квалификационный аттестат	• «Оценка недвижимости» № 009568-1 от 12.04.2018
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**

<b>Реквизиты</b>	
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. П, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, 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	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
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.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
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 № 05/2018 от 03 августа 2018 г. к договору на оказание услуг по оценке № б/н от 26 сентября 2012 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

6 земельных участков расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12 Настоящего отчета.

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

Затратный подход (для сооружения)	не применялся (обоснован отказ от применения)
Доходный подход	не применялся (обоснован отказ от применения)
Сравнительный (рыночный) подход (для земельных участков)	643 036 529 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость	<b>643 036 529 (Шестьсот сорок три миллиона тридцать шесть тысяч пятьсот двадцать девять) рублей</b>
------------------------	--

### 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.**

1. Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности и выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.

## **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

 Рубченко А.Н.

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

**Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №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 оценки 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. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости.
2. Свидетельства о государственной регистрации прав.

### ***11.2. Осмотр объекта оценки***

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам.

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 оцениваемых 6 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район являются владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
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 прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости и свидетельств о государственной регистрации прав (данные документы хранятся в архиве ООО «ЦЭС» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика).

### 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. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.

### 12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

Объектом оценки являются 6 земельных участков расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

#### Количественные и качественные характеристики


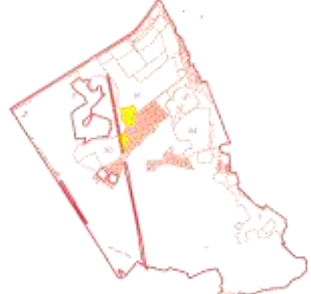



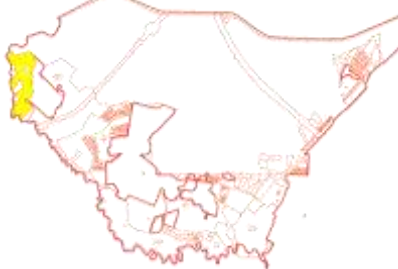


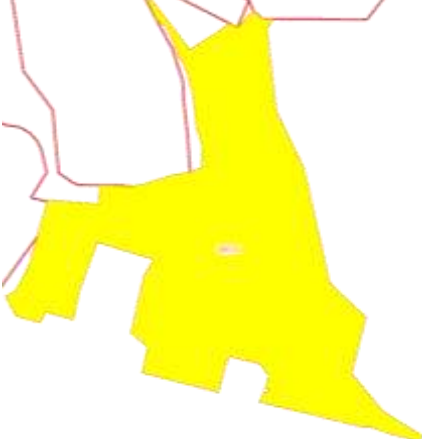
Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 3. Сведения о земельных участках.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
1	50:09:0060309:502	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	102 629,00	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	1 074 525,63
2	50:09:0060434:44	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	158 881,00	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	326 082 000,00
3	50:09:0060434:45	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Болкашино	290 000,00	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	2 940 600,00
4	50:09:0060736:35	Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	72 922,00	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	763 493,34
5	50:09:0000000:189331	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	450 303,00	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	4 187 817,90
	50:09:0000000:190412	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяково	516 306	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	5 235 342,84
-	-	<b>Итого</b>	<b>1 591 041</b>	-	-	<b>340 283 779,71</b>

Источник информации: 1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости; 2. Свидетельства о ГРП; 3. Данные публичной кадастровой карты, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>.

Таблица 4. Планы земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	План земельного участка	Земельный участок в кадастровом квартале
1	50:09:0060309:502		
2	50:09:0060434:44		
3	50:09:0060434:45		
4	50:09:0060736:35		
5	50:09:0000000:189331		-

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	План земельного участка	Земельный участок в кадастровом квартале
6	50:09:0000000:190412		-

Источник информации: Данные публичной кадастровой карты, <http://pkk5.rosreestr.ru>

#### **12.4. Износ, устаревания объекта оценки**

Описание приведено в рамках затратного подхода.

#### **12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки**

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

#### **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 по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

##### **Характеристики местоположения**

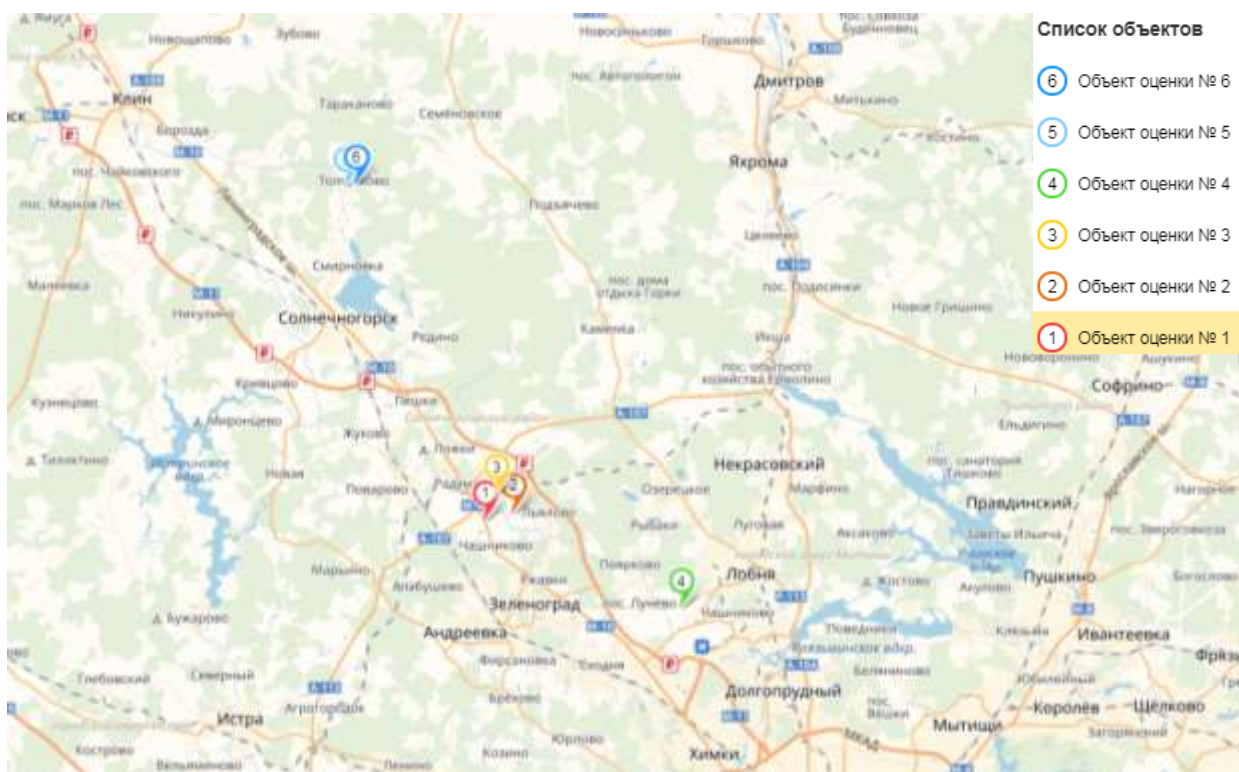
Таблица 5. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский район	Свидетельства о ГРП; Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Населенный пункт	д. Дурькино / д. Никольское / д. Болкашино / д. Перепечиное / ЗАО «Солнечное» / с/п Смирновское / д. Толстяково	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от МКАД, км.	Около 20-60 км.	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>

Показатель	Значение	Источник информации
Ближайшая железнодорожная станция	Радищево / Сходня / Сенеж	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 3 – 10 км.	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>

### **Расположение объекта оценки на карте**

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Московской области.



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 и индивидуального жилищного строительства.



### **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: для части объектов в качестве земельных участков для сельскохозяйственного производства или индивидуального жилищного строительства.

## **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**

*Источник информации:*

*Социально-экономическое положение России за январь-март 2018г.,  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)*

**Таблица 6. Основные показатели развития Российской Федерации.**

Показатель	Март 2018г.	В % к		I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017г.	Справочно		
		марту 2017г.	февралю 2018г.		март 2017г. в % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.
					марту 2016г.	февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>			99,8 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4	113,5	101,3	100,9	114,7	100,3
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		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
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	131,7	94,9	98,9	97,6	97,8	101,9	97,2
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 <sup>5)</sup>	121,6 <sup>6)</sup>	100,8 <sup>7)</sup>	124,4 <sup>8)</sup>	125,1 <sup>6)</sup>	105,7 <sup>7)</sup>	133,9 <sup>8)</sup>
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 <sup>9)</sup>	104,4 <sup>2)</sup>			99,8 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		104,1	99,5	103,0 <sup>11)</sup>	96,0	99,7	97,5 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41650 <sup>10)</sup>	109,0 <sup>10)</sup>	103,0 <sup>10)</sup>	112,0 <sup>10)</sup>	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 <sup>10)</sup>	102,7 <sup>10)</sup>	109,5 <sup>10)</sup>	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8	92,6	100,0	91,3	90,0 <sup>12)</sup>	97,2	94,0 <sup>12)</sup>
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 2017г. (вторая оценка).  
2) 2017г. в % к 2016 году.  
3) 2016г. 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 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за январь-декабрь 2017 год.  
10) Оценка.  
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Рисунок 1. Динамика производства ВВП.



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018г. - 101,3%.

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

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

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

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

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

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

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в

марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в I квартале 2018г. - 99,6%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в I квартале 2018г. - 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в I квартале 2018г. - 98,4%.

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

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2018г. составил 464,6 млрд.рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 1169,7 млрд.рублей, или 96,0%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2018г. зданий 95,0% составляют здания жилого назначения.

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

В I квартале 2018г. были построены следующие объекты по охране материнства и детства: детская поликлиника на 48 посещений в смену в Самарской области, детские больницы на 24 койки в Республике Адыгея, Самарской области; родильные дома на 277 коек в Архангельской, Псковской, Самарской областях; женские консультации на 60 посещений в смену в Брянской, Самарской областях.

В I квартале 2018г. введены следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 36 мест, мотели на 88 мест, кемпинги на 25 мест, 8 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 7 спортивных сооружений с искусственным льдом, 31 физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивные залы площадью 48,7 тыс.кв. метров.

В I квартале 2018г. 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.

Пассажирооборот транспорта общего пользования в I квартале 2018г. составил 107,6 млрд.пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 23,9 млрд., автомобильного - 26,9 млрд., воздушного - 56,8 млрд.пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

В марте 2018г. оборот розничной торговли на 94,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,7% (в марте 2017г. - 93,9% и 6,1% соответственно).

В 2017г. практически весь (99,3%) оборот розничной торговли формировался в негосударственном секторе (в 2016г. - 99,2%).

В марте 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в марте 2017г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

В марте 2018г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 751,8 млрд.рублей (в сопоставимых ценах), в I квартале 2018г. - на 2220,0 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в марте 2018г. составил 21,7% (в марте 2017г. - 21,8%).

В марте 2018г. оборот оптовой торговли составил 6037,8 млрд.рублей, или 97,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 37,4% оборота оптовой торговли.

В марте 2018г. оборот оптовой торговли на 80,9% формировался организациями оптовой торговли (в марте 2017г. - на 82,2%), оборот которых составил 4886,2 млрд.рублей, или 96,2% (в сопоставимых ценах) к марту 2017 года.

Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций в наибольшей степени, респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей - 63,7%, высокий уровень налогов - 55,3%, высокие транспортные расходы - 42,5%, недостаток финансовых средств - 38,4%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в феврале 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,2 млрд. долларов США (2852,0 млрд.рублей), в том числе экспорт - 31,2 млрд.долларов (1772,3 млрд.рублей), импорт - 19,0 млрд.долларов (1079,7 млрд.рублей). Сальдо



торгового баланса в феврале 2018г. сложилось положительное, 12,2 млрд.долларов (в феврале 2017г. - положительное, 10,3 млрд.долларов).

В феврале 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 43,8 млрд.долларов США (2490,5 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 21,3%, с государствами-участниками СНГ - 6,4 млрд. долларов США (361,5 млрд.рублей) и увеличился на 23,2%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в феврале 2018г. составил 49,6 млрд.долларов США. Экспорт составил 31,5 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 27,5 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,1 млрд.долларов. Импорт составил 18,1 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 16,4 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 1,7 млрд.долларов.

Товарооборот России по неэнергетическим товарам в феврале 2018г. составил 29,4 млрд. долларов США, или 124,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе экспорт - 11,5 млрд.долларов, или 126,3%, импорт - 17,9 млрд.долларов, или 122,7%.

Удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) в общем объеме экспорта в феврале 2018г. составил 61,6% (в феврале 2017г. - 64,3%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 9,4% (8,4%), машин, оборудования и транспортных средств - 4,6% (4,8%).

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в феврале 2018г. составила 45,0% (в феврале 2017г. - 42,8%).

Мировая цена на нефть (Юралс) в марте 2018г. составила 464,9 доллара США за тонну (63,7 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 0,6%.

В марте 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 95,8%, в обрабатывающих производствах - 100,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

**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».*

Таблица 7. Основные характеристики Московской области.

Показатель	Значение
Схема региона	
Площадь территории	44,3 тыс. кв. км
Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек	все население – 7231,1; городское – 5900,6; сельское – 1330,
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
Плотность населения (на 1 января 2015 г.)	163,1 человека на 1 кв. км
Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.)	359, в том числе: муниципальные районы – 36 городские округа – 35 городские поселения – 111 сельские поселения – 177

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.

***14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки***

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земельные участки сельскохозяйственного назначения. Так как большая часть объектов представлена земельными участками сельскохозяйственного назначения, анализ рынка проводится для указанного сегмента.
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

***14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки***

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

**1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

**2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами

недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- Первый национальный земельный ресурс «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Недвижимость&Цены», <http://realty.dmir.ru>.
- Интернет-проект «Geo Development», <http://www.geodevelopment.ru>.
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – сельскохозяйственного назначения.
- Общая площадь – от 500 до 10 000 сот.
- Районы: Московская область.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

На крупные земельные наделы средняя цена в современных условиях варьируется в диапазоне от 2 000 до 100 000 рублей за 1 сотку.

#### ***14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости***

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение

---

стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

**Источники информации** об интервалах значений ценообразующих факторов: *Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №22, 2018 г., составленный Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).*

#### **Торг (скидка) к ценам предложений**

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

#### **Передаваемые имущественные права**

Цены на недвижимость зависят от вида передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.). Как правило, объекты на праве собственности стоят дороже, чем объекты с правом долгосрочной аренды.

#### **Местоположение и окружение**

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.

#### **Площадь**

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

#### **Вид использования (зонирование)**

Стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования. Однозначной зависимости стоимости земельного участка от вида его использования (зонирования), в большей степени стоимость определяется соответствием его фактического использования местоположению, наличию инженерных сетей, подъездным путям и т.п.

#### **Коммуникации**

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

#### **Подъездные пути**

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.



### **Другие факторы, влияющие на стоимость**

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов такими факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав, наличие объектов незавершенного строительства, проведенные ландшафтные работы и т.п.

### ***14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта***

#### **Источники:**

- Интернет-проект «Роял-Плаза», <http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti>.
- Интернет-проект «Himki-Land», <http://himki-land.ru/content/selhoznazn>.
- Интернет-проект «Rway-online», [http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16\\_2461.aspx](http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16_2461.aspx).
- Интернет-проект «ЕЗЕМ», <http://www.ezem.ru/info/analitika/1357972869.html>.
- Интернет-проект «Grandterra», [http://graterra.ru/?page\\_id=88](http://graterra.ru/?page_id=88).
- Интернет-проект «CRE», <http://www.cre.ru/rus/analytics/1/0/6601>.
- Интернет-проект «ZEMER», <http://www.zemer.ru/info/analytics/15579>.
- Интернет-проект «РосБизнесКонсалтинг», <http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/07/14/33355985>.
- Интернет-проект «New Moscow Estate», <http://www.nmestate.ru/novosti-vedvijimosti/n4.html>.
- Интернет-проект «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Ipotek.ru», [http://www.ipotek.ru/article/uchastki\\_bez\\_podryada\\_makro-imikro-factory.php](http://www.ipotek.ru/article/uchastki_bez_podryada_makro-imikro-factory.php).
- Интернет-проект «РБК», <http://rbcdaily.ru/addition/article/562949988954913>.
- Интернет-проект «RussianRealty», <http://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/227688/>.
- Интернет-проект «SOB.RU», <http://sob.ru/opyt/kak-pravilno-otsenit-uchastok>.
- Интернет-проект «Irn.ru», <http://www.irm.ru/articles/38186.html>.

- Интернет-проект «Blackwood.ru»,

[http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor\\_rynka\\_zhiloy\\_nedvizhimosti\\_2kv.2014.pdf](http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf).

### **Общая ситуация на рынке земель Московской области**

Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и т.п. На продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1.

В зависимости от характера пользования: 11% продаваемых участков относятся к сельскохозяйственным землям; 83,3% — земля для индивидуального жилого строительства; 6% — под коммерческие объекты; 2% — под многоэтажное строительство; 0,6% — под рекреационные объекты.

Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Новорижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%) шоссе.

По удаленности от МКАД предложение рынка земельных участков распределено следующим образом: значительная доля предложения сосредоточена в первом поясе Подмосковья, до 30 км от МКАД (порядка 27% предложения), на зону от 31 до 50 км и от 51 до 80 км приходится 18% и 20% предложения соответственно. На зону от 80 км и далее приходится 36%.

Рисунок 2. Структура предложение земельных участков по целевому назначению.

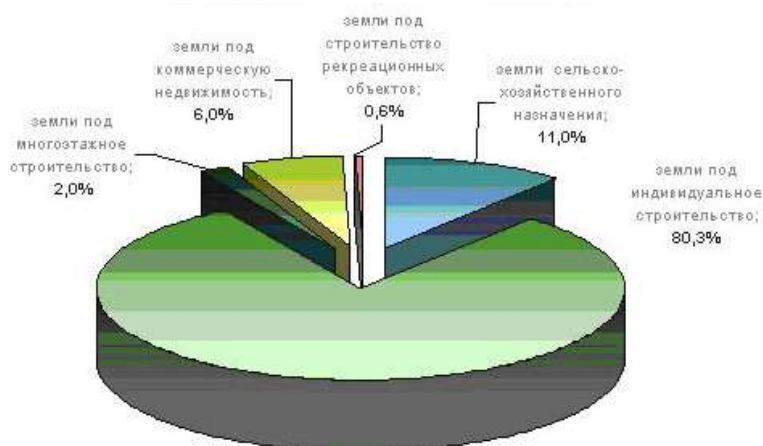
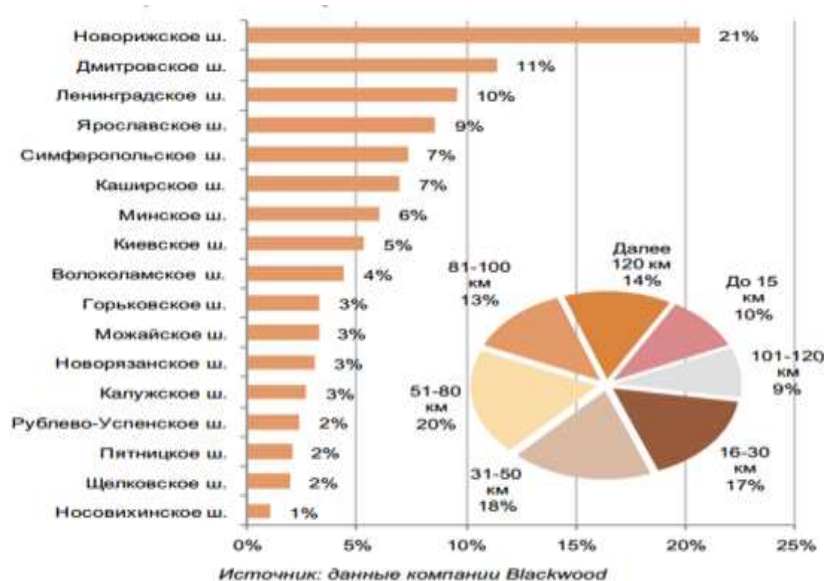


Рисунок 3. Структура предложение по направлениям и удаленности от МКАД.



В Московской области в продаже от 200 000 до 500 000 га. Большая часть выставленных на продажу гектаров — земли низкого качества: в статусе сельскохозяйственных, неразмежеванные, без дорог и коммуникаций, без документации, далеко от инфраструктурных центров области. Особенно этим страдают земли за 60 км от МКАД. Объем реального - в радиусе до 60 км от МКАД - рынка составляет около 200 000 га, из которых сформированы в виде лотов с конкретной ценой не более 80 000-90 000 га. Еще около 120 000 га — земли, которые можно купить, «если найдешь продавца. Почти все землевладельцы с активами более 100 га предпочли бы деньги, чтобы не платить налоги.

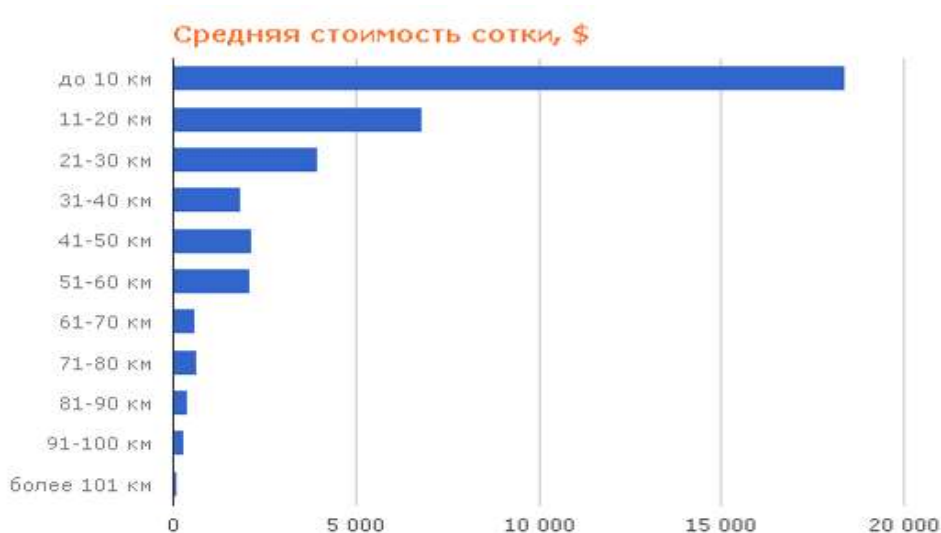
У RDI (один из крупнейших землевладельцев в Подмосковье, 26 000 га) есть на продажу практически любые участки, но «срок их экспозиции может достигать нескольких лет». Если в 2006-2008 гг. сделка занимала шесть месяцев, то после 2009 г. эти полгода превратились минимум в полтора.

### Спрос на рынке земель Московской области

Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются: Симферопольское ш. – (10%); Калужское ш. – (10%); Новорижское ш. – (10%); Ярославское ш. – (8%).

Наибольшим спросом пользуются: земельные участки с площадью до 1 га по всем направлениям, особенно по Новорижскому и Симферопольскому шоссе; земельные участки с площадью от 1 до 10 га по Минскому, Новорижскому, Дмитровскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе; земельные участки площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.

Рисунок 4. Рейтинг загородных направлений Москвы и Подмосковья с точки зрения инвестиционной привлекательности.



РБК.Рейтинг составил свой список самых перспективных загородных направлений для инвестиций на ближайшие 3-5 лет. Всего была проанализирована ситуация по 17 загородным направлениям, при этом в окончательный рэнкинг вошло 7, которые по результатам проведенного исследования и являются наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций.

Прогноз. Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России.

### Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 8. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер	3 – 9
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	10 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-
Степень ликвидности объекта оценки	Низкая	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	16	-

### Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

## **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***

#### *15.1.1 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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа

рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.



### 15.1.2 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.

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

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### *15.1.3 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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;

5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость не способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение использовать сравнительный подход к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений в открытых источниках.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

***Таким образом, Оценщиком было принято решение использовать сравнительный подход для оценки земельных участков.***

## **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:

Группа 1:

- Местоположение на территории Московской области;
- Расстояние от МКАД – 15-50 км;
- Назначение земельных участков - земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства;

Группа 2:

- Местоположение на территории Московской области;
- Расстояние от МКАД – от 50-70 км;
- Назначение земельных участков - земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства;

Группа 3:

- Местоположение на территории Московской области;
- Расстояние от МКАД – 15-30 км;
- Назначение земельных участков - земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства.

Группа 4:

- Местоположение на территории Московской области;
- Расстояние от МКАД – от 70-100 км;
- 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 9. Описание аналогов и оцениваемых объектов (группа 1).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, д. Дурькино, д. Болкашино, д. Перепечино	Московская область, Дмитров, деревня Лотосово	Московская область, Солнечногорский район, Юго-Западная часть Солнечногорского района	Московская область, Солнечногорский район, д. Овсянниково
Удаленность от МКАД	Около 20-30 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 40 км. от МКАД (Дмитровское шоссе)	Около 15 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 30 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	4 655,51	177,00	121,00	6 000,00
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
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>8 850 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>300 000 000</b>
Источник информации	–	Авито	Авито	Инвест-Недвижимость
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_k_1.77_ga_snt_dnp_977475483">https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_k_1.77_ga_snt_dnp_977475483</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_snt_dnp_1522165417">https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_snt_dnp_1522165417</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkh_oznacheniya/zemplya_selkhoznaiznacheniya_na_pervoy_linii_novogo_leningradskogo_shosse_60_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkh_oznacheniya/zemplya_selkhoznaiznacheniya_na_pervoy_linii_novogo_leningradskogo_shosse_60_ga/</a>
Контактный телефон	–	+7 926 910 96 93	+7 903 696-55-66	+7 (495) 772-76-58

Таблица 10. Описание аналогов и оцениваемых объектов (группа 2).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Август 2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Московская область, Клин, Подтеребово	Московская область, Сергиевского Посадский р-н д Гаврилково	Московская область. Клинский район., д. Елгозино
Удаленность от МКАД	Около 60 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 95 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 60 км. от МКАД (Ярославское шоссе)	Около 95 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	4 503,03	2 010,00	1 630,00	3 000,00
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
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>4 000 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>5 500 000</b>
Источник информации	–	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_20.1_ga_snt_dnp_84787869_2">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_20.1_ga_snt_dnp_84787869_2</a>	<a href="https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16.3_ga_snt_dnp_788792020">https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16.3_ga_snt_dnp_788792020</a>	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_836883085">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_836883085</a>
Контактный телефон	–	+7 964 633-91-00	+7 916 077-70-77	+7 915 155-61-03

Таблица 11. Описание аналогов и оцениваемых объектов (группа 3).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Август 2018	Август 2018	Август 2018	#ССЫЛКА!
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское	Московская область, городской округ Истра, деревня Ивановское, 89	Московская область, Химки, мкр. Сходня, шоссе Ленинградское д.1-Б	Московская область, Мытищи, Мытищинский район, д. Юрьево
Удаленность от МКАД	Около 30 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 20 км. от МКАД (Новорижское шоссе)	Около 15 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 25 км. от МКАД (Дмитровское шоссе)
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Первая линия водохранилища
Площадь, соток	1588,81	700,00	240,00	1 470,00
Вид использования (зонирование)	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>175 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>550 000 000</b>
Источник информации	–	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_782947717">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_782947717</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_izhs_921286424">https://www.avito.ru/himki/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_izhs_921286424</a>	<a href="https://www.avito.ru/mytischki/ze_melnye_uchastki/uchastok_14.7_ga_izhs_1675989657">https://www.avito.ru/mytischki/ze_melnye_uchastki/uchastok_14.7_ga_izhs_1675989657</a>
Контактный телефон	–	+7 926 207-42-42	+7 916 133-14-47	+7 929 651-58-08

Таблица 12. Описание аналогов и оцениваемых объектов (группа 4).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Август 2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.	Август 2018 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяково	Московская область, Клин городской округ, Кузнецово деревня	Московская область, Клин городской округ, Радованье деревня	Московская область, Истра городской округ
Удаленность от МКАД	Около 60 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 80 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 75 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 75 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	5 163,06	1 417,00	720,00	136,00
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
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>27 000 000</b>	<b>16 600 000</b>	<b>3 500 000</b>
Источник информации	–	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/187890908/">https://www.cian.ru/sale/suburban/187890908/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/183906162/">https://www.cian.ru/sale/suburban/183906162/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/139502620/">https://www.cian.ru/sale/suburban/139502620/</a>
Контактный телефон	–	+7 915 360-84-48	+7 925 042-22-04	+7 495 969-55-66

#### 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 Интернет-ресурса «Statriel»<sup>1</sup> Оценщиком, принимая во внимание расположение и характеристики объекта оценки, было использовано значение диапазона в размере **15,0%** для земель с/х назначения и **8%** для земель под ИЖС.

Таблица 13. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ.

№	Незастроенный земельный участок (категория, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,95	0,92
2	Земли населенных пунктов, под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,94	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,99	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,82	0,93	0,87
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,79	0,92	0,85
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,92	0,86

<sup>1</sup> <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1344-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2018-goda>

## **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, то 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, то 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, то 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.

Корректировка для земель с/х назначения введена согласно данным Интернет-ресурса «Maxyline»<sup>2</sup>.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837
3	Казанское	409 694	139 094	48 155
4	Киевское	614 083	227 257	67 277
5	Курское	468 196	477 560	64 242
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374
8	Рижское	772 892	425 888	99 662
9	Савеловское	445 261	148 427	44 362
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873

Таблица 14. Расчет корректировок на местоположение для земель с/х назначения (группа 1).

Показатель	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Ленинградское	Савеловское	Ленинградское	Ленинградское
Удельная цена, руб./сот	137 717	148 427	137 717	137 717
Размер корректировки	-	-7%	0%	0%

<sup>2</sup> <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

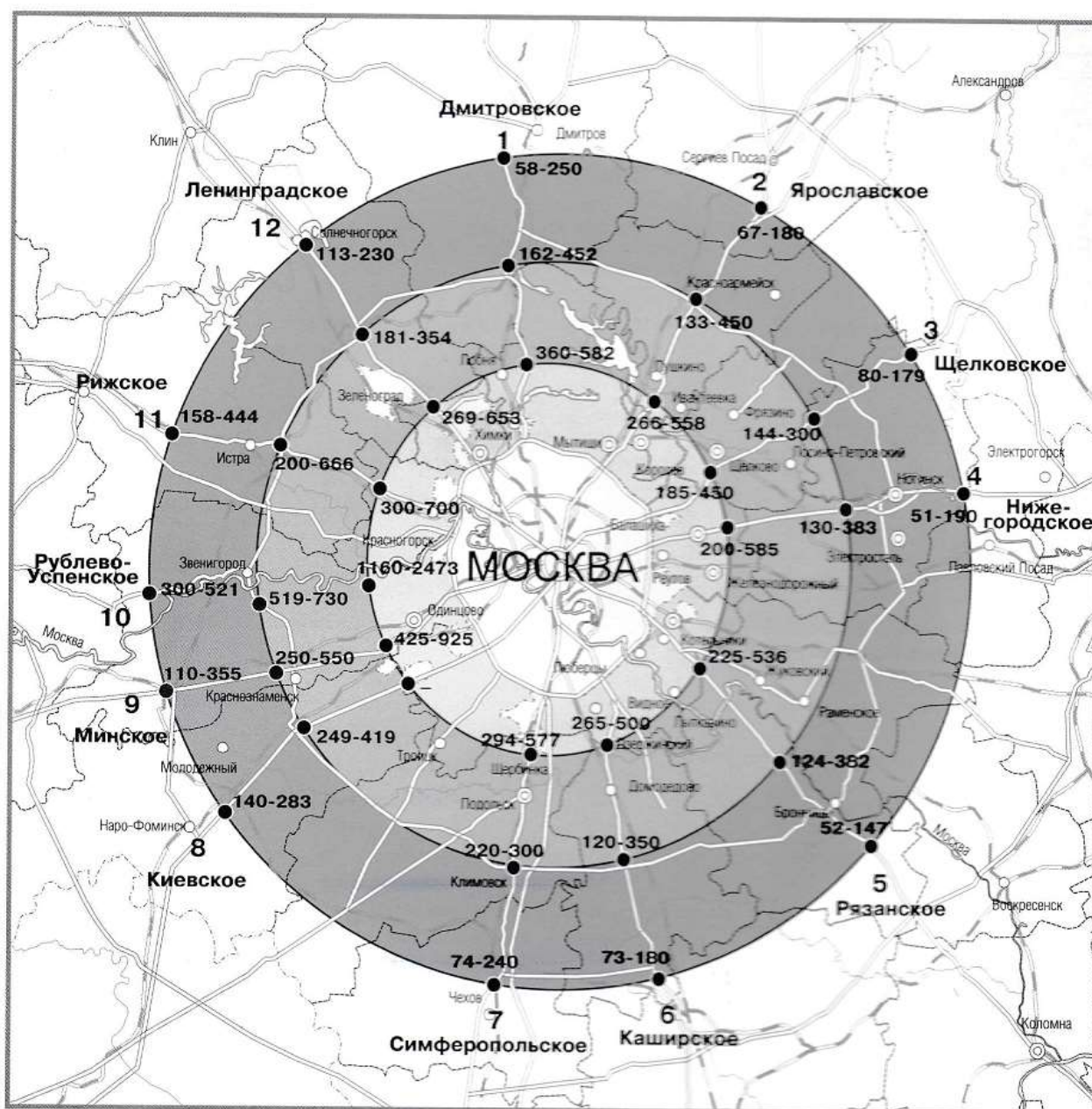


Таблица 15. Расчет корректировок на местоположение для земель с/х назначения (группа 2).

Показатель	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Ленинградское	Ленинградское	Ярославское	Ленинградское
Удельная цена, руб./сот	56 723	56 723	60 873	56 723
Размер корректировки	-	0%	-7%	0%

Для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство корректировка была введена согласно данным аналитического бюллетеня Rway №275, февраль 2018 г. и справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» под ред. Лефера Л.А., 2017 г.

Рисунок 5. Цены предложений земельных участков под ИЖС в Подмосковье (тыс.руб./сот).



Аналог №3 имеет близость к водоему. Отношение удельной цены объекта рядом с объектами, повышающими стоимость (водоем, лес и т.п.) к цене такого же объекта в стандартном расположении составляет **1,28**.

Таблица 16. Расчет корректировок на местоположение для земель населенных пунктов, под ИЖС (группа 3).

Показатель	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельная цена, тыс. руб./сот	417	450	450	424
<i>Промежуточный размер корректировки</i>	-	-7%	-7%	-2%
Близость к объектам, повышающим стоимость	Нет	Нет	Нет	Да (водохранилище)
<i>Промежуточный размер корректировки</i>	-	0,0%	0,0%	-21,9%
<b>Итоговый размер корректировки</b>	-	<b>-7,3%</b>	<b>-7,3%</b>	<b>-23,6%</b>

### **7. Корректировка на площадь**

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

Корректировка для земель с/х назначения определялась согласно данным справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», том III, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 17. Значения корректировок на площадь.

Показатели площади Объект оценки	Диапазон площадей объекта аналога, га			
	Аналоги			
Диапазон площадей объекта оценки, га	< 10	10-30	30-100	> 100
< 10	-	8%	22%	28%
10-30	-7%	-	13%	19%
30-100	-18%	-12%	-	5%
> 100	-22%	-16%	-4%	-

Поскольку объект оценки и аналоги (земли под ИЖС – группа 3) незначительно различаются по площади, то 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; для индивидуального жилищного строительства), то 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, то 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 18. Расчет справедливой стоимости земельных участков группы 1 (площадь до 10 га).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>8 850 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>300 000 000</b>
1	<i>Корректировка на наличие ОКС, руб.</i>	0	0	0
	<i>Скорректированная цена предложения, руб.</i>	<b>8 850 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>300 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	177,00	121,00	6 000,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>50 000</b>	<b>41 322</b>	<b>50 000</b>
2	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-15,0%	-15,0%	-15,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
3	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
4	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
5	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
6	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
7	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
8	<b>Корректировка на площадь</b>	0,0%	0,0%	22,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	51 850
9	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	51 850
10	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	51 850
11	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</i>	42 500	35 124	51 850
-	Коэффициент вариации, %			19%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	2
-	Удельный вес аналога, %	40,000%	40,000%	20,000%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>			<b>41 420</b>

Таблица 19. Расчет справедливой стоимости земельных участков группы 1 (площадь от 10 до 30 га).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>8 850 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>300 000 000</b>
1	<i>Корректировка на наличие ОКС, руб.</i>	0	0	0
	<i>Скорректированная цена предложения, руб.</i>	<b>8 850 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>300 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	177,00	121,00	6 000,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>50 000</b>	<b>41 322</b>	<b>50 000</b>
2	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-15,0%	-15,0%	-15,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
3	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
4	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
5	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
6	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
7	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 500	35 124	42 500
8	<b>Корректировка на площадь</b>	-7,0%	-7,0%	13,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	39 525	32 665	48 025
9	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	39 525	32 665	48 025
10	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	39 525	32 665	48 025
11	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</i>	39 525	32 665	48 025
-	Коэффициент вариации, %			19%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	33,333%	33,333%	33,333%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>			<b>40 071</b>

Таблица 20. Расчет справедливой стоимости земельных участков группы 2.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	<b>4 000 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>5 500 000</b>
-	Площадь участка, сот.	2 010,00	1 630,00	3 000,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	<b>1 990</b>	<b>2 147</b>	<b>1 833</b>
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Скорректированная удельная цена	1 692	1 825	1 558
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	1 692	1 825	1 558
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	1 692	1 825	1 558
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	1 692	1 825	1 558
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	1 692	1 825	1 558
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	-7,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	1 692	1 697	1 558
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	1 692	1 697	1 558
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	1 692	1 697	1 558
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	1 692	1 697	1 558
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>1 692</b>	<b>1 697</b>	<b>1 558</b>
-	Коэффициент вариации, %			5%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	2	1
-	Удельный вес аналога, %	40,00%	20,00%	40,00%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>			<b>1 639</b>

Таблица 21. Расчет справедливой стоимости земельных участков группы 3.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	<b>175 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>550 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	700,00	240,00	1 470,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	<b>374 150</b>
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	Скорректированная удельная цена	230 000	230 000	344 218
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	230 000	230 000	344 218
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	230 000	230 000	344 218
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	230 000	230 000	344 218
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	230 000	230 000	344 218
6	Корректировка на местоположение и окружение	-7,3%	-7,3%	-23,6%
	Скорректированная удельная цена	213 210	213 210	262 983
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	213 210	213 210	262 983
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	213 210	213 210	262 983
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	213 210	213 210	262 983
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>213 210</b>	<b>213 210</b>	<b>262 983</b>
-	Коэффициент вариации, %			13%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	33,33%	33,33%	33,33%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>			<b>229 778</b>



Таблица 22. Расчет справедливой стоимости земельных участков группы 4.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>27 000 000</b>	<b>16 600 000</b>	<b>3 500 000</b>
-	Площадь участка, сот.	1 417,00	720,00	136,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>19 054</b>	<b>23 056</b>	<b>25 735</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-15,0%	-15,0%	-15,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>16 196</i>	<i>19 598</i>	<i>21 875</i>
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>16 196</i>	<i>19 598</i>	<i>21 875</i>
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>16 196</i>	<i>19 598</i>	<i>21 875</i>
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>16 196</i>	<i>19 598</i>	<i>21 875</i>
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>16 196</i>	<i>19 598</i>	<i>21 875</i>
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>16 196</i>	<i>19 598</i>	<i>21 875</i>
7	<b>Корректировка на площадь</b>	-12,0%	-18,0%	-18,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>14 252</i>	<i>16 070</i>	<i>17 938</i>
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>14 252</i>	<i>16 070</i>	<i>17 938</i>
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>14 252</i>	<i>16 070</i>	<i>17 938</i>
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>14 252</b>	<b>16 070</b>	<b>17 938</b>
-	Коэффициент вариации, %			11%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	33,33%	33,33%	33,33%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>			<b>16 085</b>

Таблица 23. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, соток	Справедливая стоимость, руб./сотка	Справедливая стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060309:502	1 026,29	40 071	41 124 467
2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	50:09:0060434:44	1 588,81	229 778	365 073 584
3	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060434:45	2 900,00	40 071	116 205 900
4	Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060736:35	729,22	41 420	30 204 292
5	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:189331	4 503,03	1 639	7 380 466
6	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяково	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:190412	5 163,06	16 085,00	83 047 820
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>15 910,41</b>	-	<b>643 036 529</b>

*Таким образом, справедливая стоимость 6 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, согласно результатам сравнительного (рыночного) подхода, по состоянию на 13 августа 2018 г. составляет 643 036 529 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:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Сравнительный (рыночный) подход (оценка земельных участков) – 643 036 529 руб.
- Затратный – не применялся (обоснован отказ от применения).

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

***Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на 13 августа 2018 г. составляет 643 036 529 (Шестьсот сорок три миллиона тридцать шесть тысяч пятьсот двадцать девять) рублей.***





Участок 2,4 га (ИЖС)  
ИЖС/ИЖС/ИЖС, разрешено 1 августа 07.10. 2018 (1/1)

60 000 000 Р

8 916 530-14-47

Написать сообщение

Клиент  
Иван Прозин  
Не Avito с 07.02.2018  
Звонили 40 объявлений

Ссылка на объявление

Продажа земельных участков  
напрямую

Бесплатные курсы  
по кризису

https://www.avito.ru/mytschi/zemelnye\_uchastki/uchastok\_14.7\_ga\_uch\_1679989657

Участок 14.7 га (ИЖС)  
ИЖС/ИЖС/ИЖС, разрешено 7 февраля в 16:58. 1/1 (1/1)

550 000 000 Р

8 929 651-58-08

Иван Прозин  
Прозин  
Не Avito с 06 февраля 2018

Адрес: Московская область, Мытищи, Мытищинский район, д. Юрьево

Кадастровый номер 50:12:003\*\*\*\* проверен. [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 13 км. Площадь: 1470 сот.

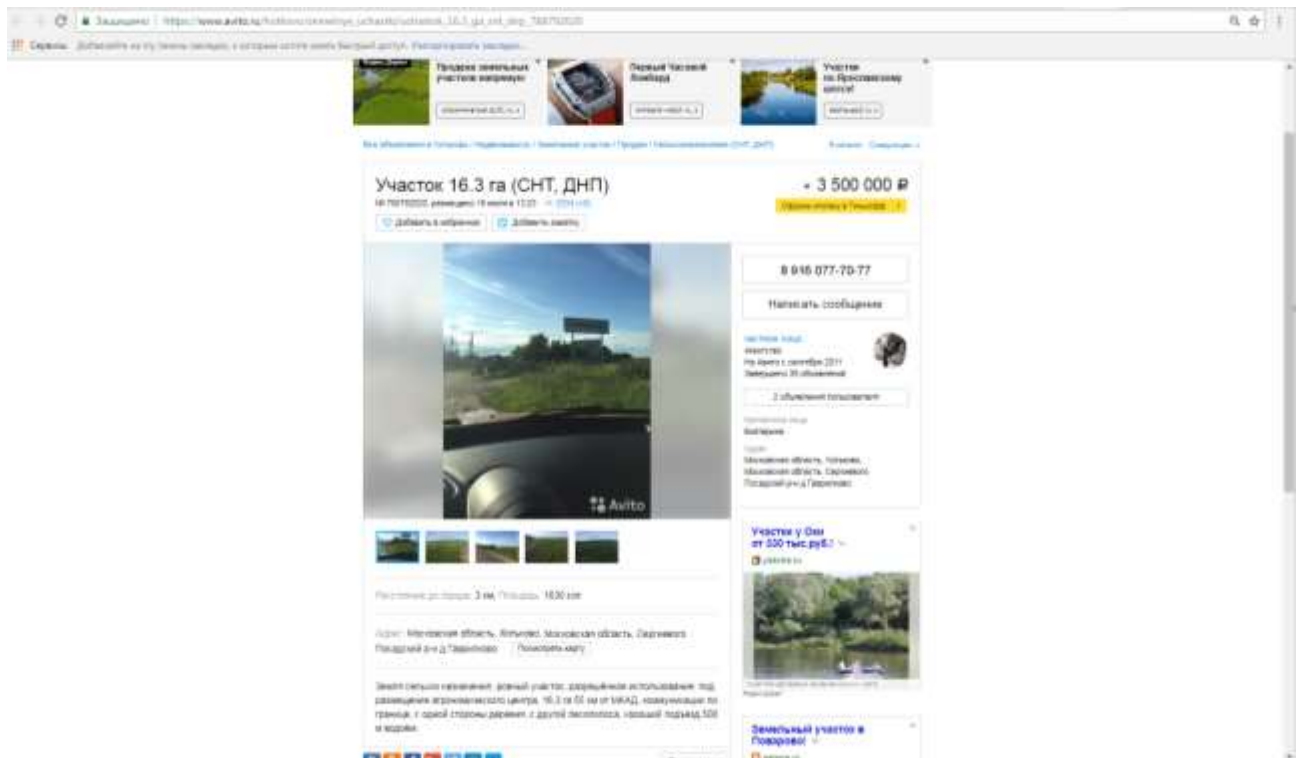
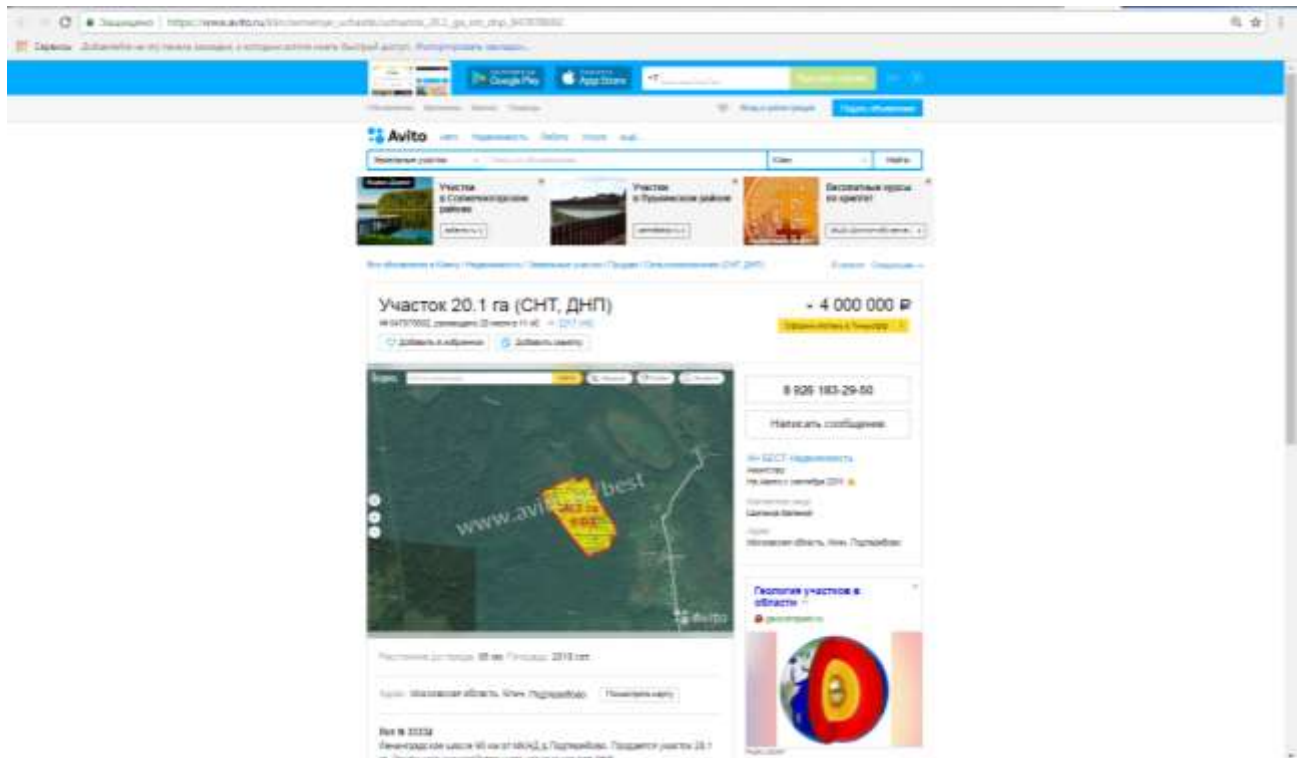
Адрес: Московская область, Мытищи, Мытищинский район, д. Юрьево

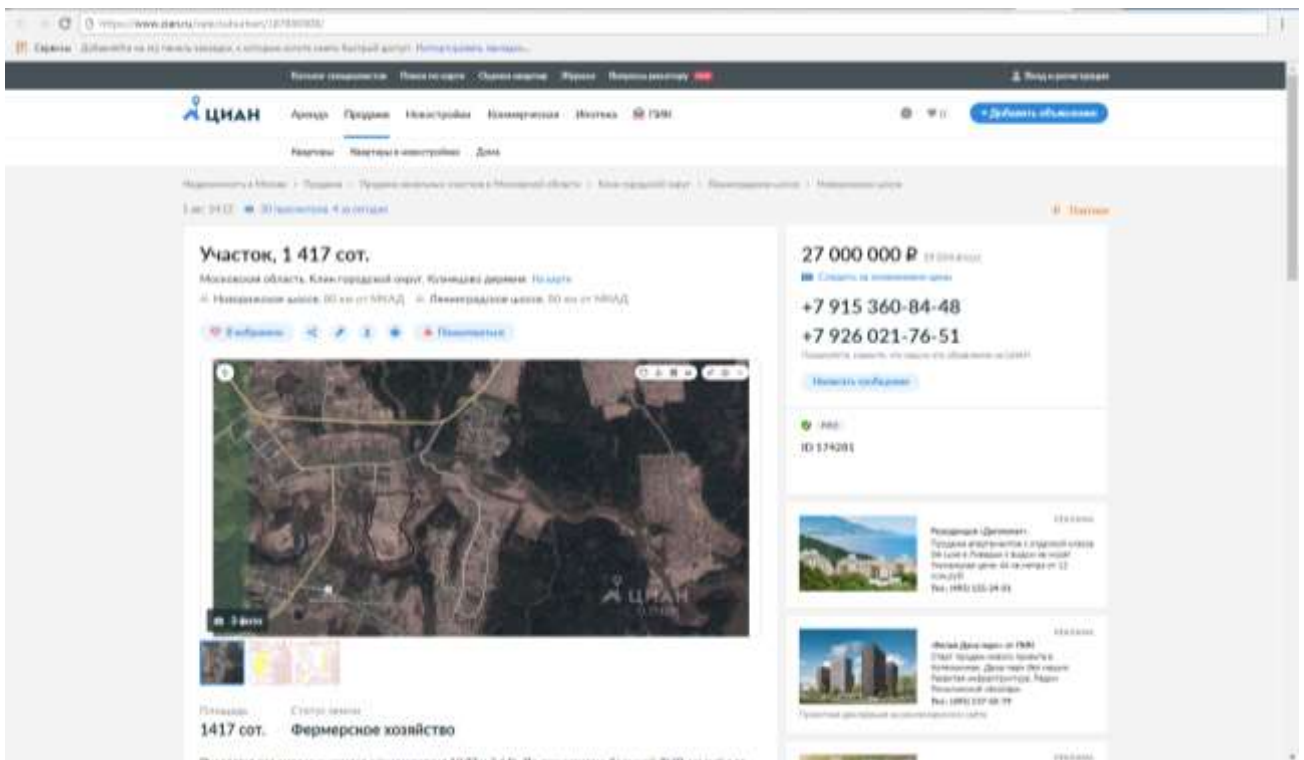
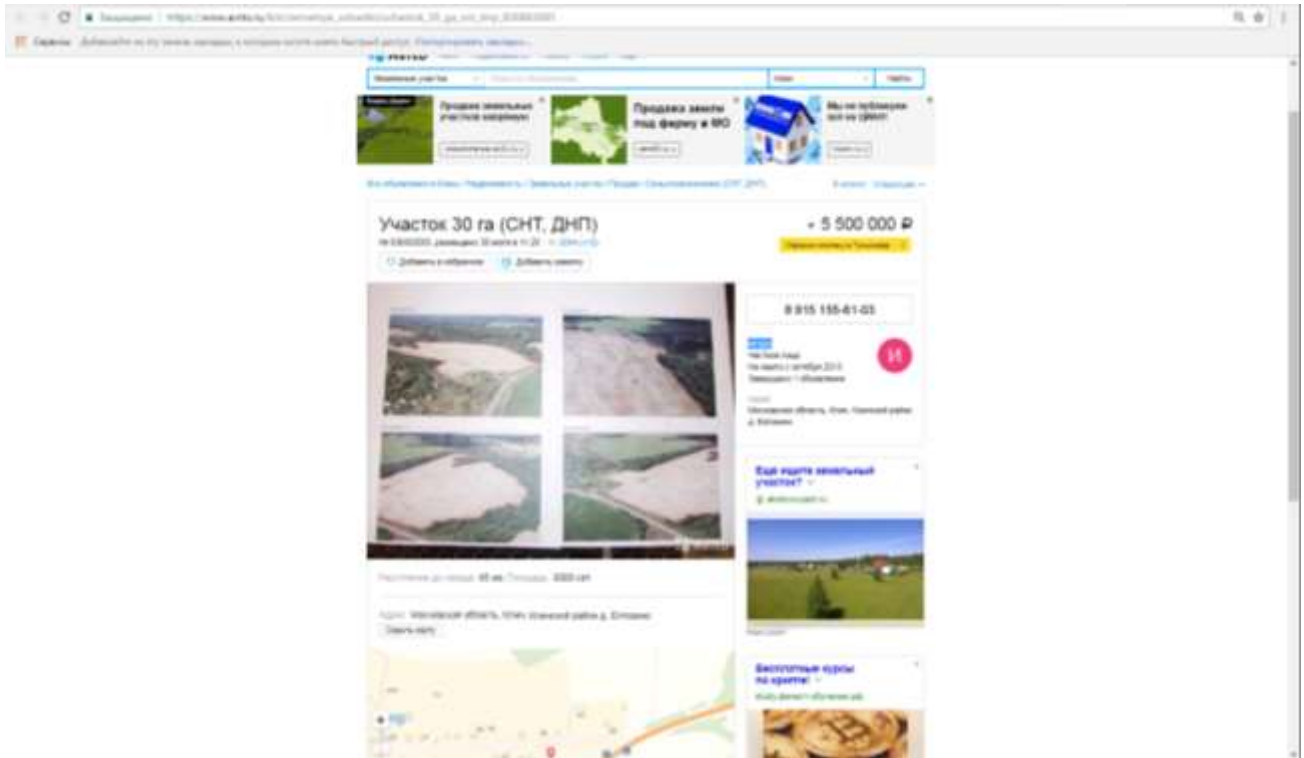
Дмитровской ш., 22 км от МКАД, д. Юрьево, 14.7 Га, ИЖС. Собственность, первая береговая линия, эл. 1.5 MegaВт, 2 эт с проложенным кабелем, ТУ на газ, канализацию, воду. ГПУ 50:12:0030431.2

freeDis - комментарии

https://www.avito.ru/mytschi/zemelnye\_uchastki/uchastok\_14.7\_ga\_uch\_1679989657








Заказчик: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»  
Отчет: 7-324

1 дн. 23.07. 17 фотографий 0 карт

### Участок, 7,2 га

Московская область, Истринский городской округ, Радужный дачный 17 участок  
= Дачный участок д.Истра, 75 кв.м. М/УД

16 600 000 Р 1 203 000 кв.м  
+7 925 042-22-04  
ID 5052384



7.2 га Фермерское хозяйство

Участок вблизи д. Радужный  
Московская область, Истринский район  
С трех сторон участок окружен лесным массивом.  
Таблица приватности: доступность по Новорязанскому, Петушковскому, Панкратовскому шоссе. На более 1,5 км от МКАД. Подлежит строительству ЦЖАД.

Рядом: **Площадь** 7.2 га, **Статус земли** Фермерское хозяйство


Рядом: **ЖК «Славянка»** (100 кв.м), **ЖК «Славянка»** (100 кв.м), **ЖК «Славянка»** (100 кв.м)

1 дн. 23.07. 17 фотографий 0 карт

### Участок, 136 сот.

Московская область, Истринский городской округ, Истринское дачное 17 участок  
= Истринское дачное, 51 кв.м. М/УД

3 500 000 Р 21 021 кв.м  
+7 964 724-71-07  
+7 916 005-93-63  
ID 5052384



136 сот. Фермерское хозяйство

Продается участок в д.Истра, Истринский район, 1,36 га, земли ИЖК, категория «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения». Подлежит строительству ЦЖАД.

Участок вблизи д. Истра, Истринский район, 1,36 га, земли ИЖК, категория «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения». Подлежит строительству ЦЖАД.

Рядом: **ЖК «Славянка»** (100 кв.м), **ЖК «Славянка»** (100 кв.м), **ЖК «Славянка»** (100 кв.м)



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

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид, объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
Всего листов выписки: _____	
<b>30.08.2017 № 99/2017/26529434</b>	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	10.07.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское
Площадь:	450303 +/- 5872 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4187817,9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0010334:734, 50:09:0000000:72352, 50:09:0000000:184012, 50:09:0000000:184043
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0000000:185114
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

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

Раздел I

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

(объект недвижимости)			
Земельный участок			
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
30.08.2017 № 99/2017/26529434			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:189331	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:		Леонтьев Андрей Владимирович №77-12-154, ООО "ПСН-ПМ"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	М.П.

Раздел I

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

(объект недвижимости)		
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
30.08.2017 № 99/2017/26529434		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0000000:189331

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус: записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0000000:186948.
Получатель выписки:	Артемоян Александр Артурович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

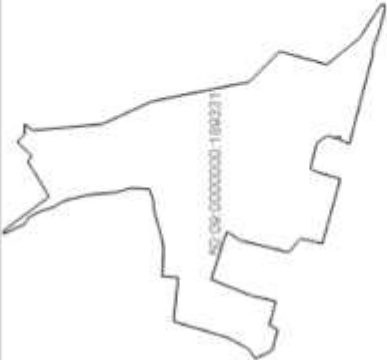
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего листов выписки:
<b>30.08.2017</b>	№ <b>99/2017/26529434</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:09:0000000:189331</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50:09-00000000:189331-50/009/2017-1 от 31.07.2017
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:		31.07.2017
	номер государственной регистрации:		50:09-00000000:189331-50/009/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЪ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Оптима ПРО", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЪ" от 15.11.2012
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель		

сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 3

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вкл. объекты недвижимости)</small>			
Лист № <b>30.08.2017</b> Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>			
План (чертеж, схема) земельного участка 			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		полное наименование должности	подпись
		ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
		М.П.	



Раздел 3

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

Земельный участок:	
(из объекта недвижимости)	
Лист № <u>30.08.2017</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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



## Раздел 3.1

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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____
Лист № <b>30.08.2017</b> № <b>99/2017/26529434</b>	Всего листов выписки: _____
Кadaстровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	

Описание местоположения границ земельного участка		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
Номер п/п	Номер точки					
		начальная	конечная			
1	2	3	4	5	6	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

## Раздел 3.1

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

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

29	29	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
30	30	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют
30	30	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют	даннные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись



44	44	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись







59	59	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
60	60	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

## Раздел 3.1

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

Земельный участок	
(инв. объект недвижимости)	
Лист № <u>3.1</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
61	61	62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	62	63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	63	64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	64	65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	65	66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	66	67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	67	68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	68	69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	69	70	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	70	71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	71	72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	72	73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	73	74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

74	74	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	75	отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	76	отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

## Раздел 3.1

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

Земельный участок	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>3.1</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

Описание местоположения границ земельного участка		Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
Номер п/п	Описание закрепления на местности		
1	Горизонтальное продолжение, м	7	8
76	Дирекционный угол	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	Номер точки	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	начальная координата	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2

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

(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего листов выписки:
<b>30.08.2017</b>	<b>№ 99/2017/26529434</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:09:0000000:189331</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат  
 Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521763.19	2154499.85	данные отсутствуют	2.5
2	521779.37	2154526.34	данные отсутствуют	2.5
3	521794.34	2154536.21	данные отсутствуют	2.5
4	521834.73	2154558.04	данные отсутствуют	2.5
5	521850.64	2154565.62	данные отсутствуют	2.5
6	522011.15	2154614.39	данные отсутствуют	2.5
7	521997.18	2154748.13	данные отсутствуют	2.5
8	522045.87	2154751.95	данные отсутствуют	2.5
9	522041.03	2154834.37	данные отсутствуют	2.5
10	522047.46	2154870	данные отсутствуют	2.5
11	522068.07	2154942.29	данные отсутствуют	2.5
12	522074.73	2154988.34	данные отсутствуют	2.5
13	522085.62	2155018.04	данные отсутствуют	2.5
14	522142.27	2155020.89	данные отсутствуют	2.5
15	522185.39	2155007.79	данные отсутствуют	2.5

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия
	подпись
	М.П.

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>	
<small>(инв. объекта недвижимости)</small>	
Лист № <b>3.2</b> Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

 Система координат  
 Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	522268.4	2155000.36	данные отсутствуют	2.5
17	522326.98	2154987.16	данные отсутствуют	2.5
18	522354.3	2154977.94	данные отсутствуют	2.5
19	522374.61	2154964.33	данные отсутствуют	2.5
20	522423.24	2154947.92	данные отсутствуют	2.5
21	522453.46	2154932.42	данные отсутствуют	2.5
22	522468.02	2154910.24	данные отсутствуют	2.5
23	522532.3	2154880.98	данные отсутствуют	2.5
24	522525.17	2154895.19	данные отсутствуют	2.5
25	522391.86	2154994.6	данные отсутствуют	2.5
26	522436.72	2155069.95	данные отсутствуют	2.5
27	522457.05	2155099.15	данные отсутствуют	2.5
28	522445.85	2155120.07	данные отсутствуют	2.5
29	522489.13	2155161.92	данные отсутствуют	2.5
30	522466.94	2155184.48	данные отсутствуют	2.5

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



Раздел 3.2

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

Земельный участок	
(инв. объекта недвижимости)	
Лист № <b>3.2</b> Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____ Всего листов выписки: _____
Лист № <b>30.08.2017</b> № <b>99/2017/26529434</b>	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	522465.44	2155215.68	данные отсутствуют	2.5
32	522440.72	2155196.48	данные отсутствуют	2.5
33	522228.73	2155215.95	данные отсутствуют	2.5
34	522078.04	2155285.3	данные отсутствуют	2.5
35	521781.1	2155344.97	данные отсутствуют	2.5
36	521688.53	2155438.07	данные отсутствуют	2.5
37	521544.14	2155397.48	данные отсутствуют	2.5
38	521444.33	2155477.91	данные отсутствуют	2.5
39	521376.63	2155581.67	данные отсутствуют	2.5
40	521363.27	2155576.6	данные отсутствуют	2.5
41	521386.71	2155490.23	данные отсутствуют	2.5
42	521403.11	2155447.37	данные отсутствуют	2.5
43	521403.45	2155426.95	данные отсутствуют	2.5
44	521437.54	2155300.34	данные отсутствуют	2.5
45	521474.71	2155156.23	данные отсутствуют	2.5

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



Раздел 3.2

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

Земельный участок			
<small>(инв. объекта недвижимости)</small>			
Лист № <b>3.2</b> Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.08.2017 № 99/2017/26529434			
Кадастровый номер:			<b>50:09:0000000:189331</b>

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	521487.1	2155161.02	данные отсутствуют	2.5
47	521490.91	2155163.82	данные отсутствуют	2.5
48	521501.7	2155166.65	данные отсутствуют	2.5
49	521503.14	2155167.28	данные отсутствуют	2.5
50	521502.87	2155177.41	данные отсутствуют	2.5
51	521511.08	2155177.61	данные отсутствуют	2.5
52	521511.25	2155170.86	данные отсутствуют	2.5
53	521530.69	2155177.94	данные отсутствуют	2.5
54	521537.99	2155180.72	данные отсутствуют	2.5
55	521540.4	2155181.59	данные отсутствуют	2.5
56	521545.75	2155178.37	данные отсутствуют	2.5
57	521553.57	2155173.09	данные отсутствуют	2.5
58	521554.71	2155173.73	данные отсутствуют	2.5
59	521556.02	2155171.44	данные отсутствуют	2.5
60	521574.21	2155159.15	данные отсутствуют	2.5

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

Раздел 3.2

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

Земельный участок		(инв.объекта недвижимости)	
Лист № <b>30.08.2017</b> Раздела <b>3.2.</b>	Всего листов раздела <b>3.2.:</b> _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>			

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	521594.34	2155082.73	данные отсутствуют	2.5
62	521593.61	2155079.36	данные отсутствуют	2.5
63	521581.81	2155073.51	данные отсутствуют	2.5
64	521572.54	2155069.3	данные отсутствуют	2.5
65	521528.7	2155056.42	данные отсутствуют	2.5
66	521502.6	2155049.13	данные отсутствуют	2.5
67	521540.66	2154912.86	данные отсутствуют	2.5
68	521557.63	2154851.24	данные отсутствуют	2.5
69	521623.85	2154867.37	данные отсутствуют	2.5
70	521660.91	2154824.68	данные отсутствуют	2.5
71	521810.01	2154861.7	данные отсутствуют	2.5
72	521850.02	2154888.22	данные отсутствуют	2.5
73	521897.95	2154741.99	данные отсутствуют	2.5
74	521774.18	2154692.61	данные отсутствуют	2.5
75	521699.13	2154675.3	данные отсутствуют	2.5

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

Раздел 3.2

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

Земельный участок		пол.объекта недвижимости	
Лист № <b>30.08.2017</b> Раздела <b>3.2.</b>	Всего листов раздела <b>3.2.:</b> _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
№ <b>99/2017/26529434</b>		Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
76	521720.26	2154603.74	данные отсутствуют	2.5
77	521693.68	2154588.41	данные отсутствуют	2.5
78	521711.4	2154525.37	данные отсутствуют	2.5

Государственный регистратор

полное наименование должности

подпись

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____ Всего листов выписки: _____
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:09:0000000:189331/1</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	полное наименование, фамилия
М.П.	

Раздел 4

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

Земельный участок	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:09:0000000:189331/2</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок	
(из объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:09:0000000:189331/3</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 4

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

Земельный участок	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:189331

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:09:0000000:189331/4</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

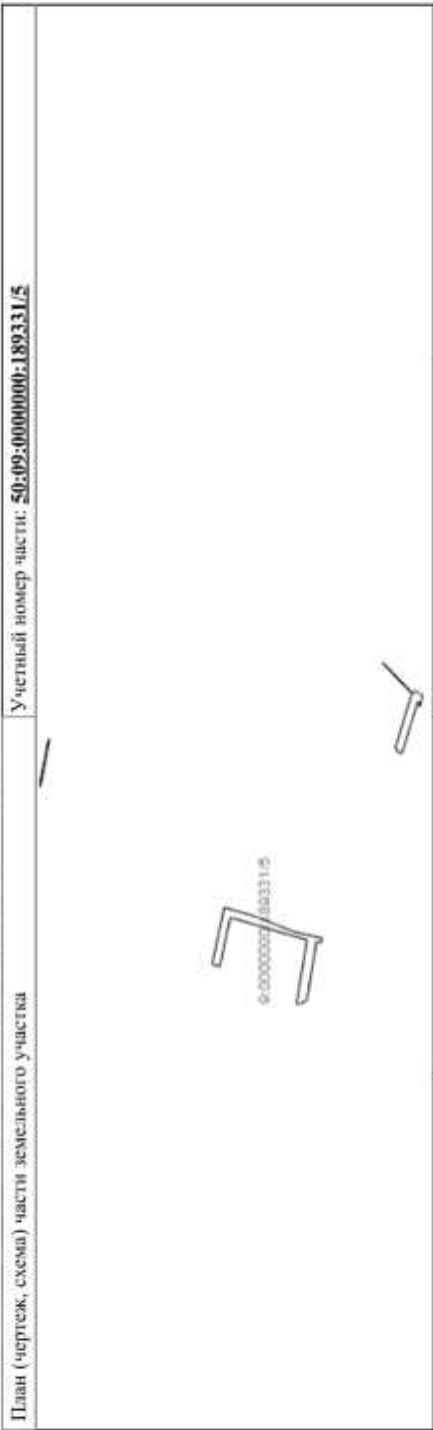
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



## Раздел 4

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

Земельный участок	
(пол. объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	
Учетный номер части: <b>50:09:0000000:189331/5</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка 	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор полное наименование должности	
М.П.	
ФИО ЕГРН инициалы, фамилия	

## Раздел 4

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

Земельный участок	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:09:0000000:189331/6</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

## Раздел 4


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

Земельный участок							
(по объекту недвижимости)							
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____						
Всего листов выписки: _____							
30.08.2017 № 99/2017/26529434							
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>							
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:09:0000000:189331/7</b>						
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:						
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор</td> <td>ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> </tr> <tr> <td></td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН						
полное наименование должности	подпись						
	инициалы, фамилия						
М.П.							

## Раздел 4

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

Земельный участок	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
30.08.2017 № 99/2017/26529434	
Кадастровый номер: <b>50:09:0000000:189331</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка 	Учетный номер части: <b>50:09:0000000:189331/8</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "05" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/08-ЗУ

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность.

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 22 787 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0010207:35

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-815

**Регистратор** Кислова О. М. М.П.



50-АЕН 199218

440-00001-0007, Москва, 2012. У. 1/011



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АЖ № 577041 , дата выдачи 06.10.2004  
"16" декабря 2009 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи имущества от 01.12.2003г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "АГРО-ЦЕНТР",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006919382, выдан  
23.12.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г.Москве, ОКПО 72082883, ИНН  
7724501533, ОГРН 1037789075763; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, шоссе Каширское,  
д.5 корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** / Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,  
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 290000 кв.  
м, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское,  
д.Болкашино

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0060434:45

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"  
октября 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/09-56/2004-77

**Регистратор**  
Лаглаян Н. В.

50 - НДН 489907



ИАО-Формы 0101/07 г. Москва, 17/04/2007, версия 0

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АЖ № 577042 , дата выдачи 06.10.2004;  
серия 50-АВ № 309357 , дата выдачи 24.10.2011;  
серия 50-АГ № 293105 , дата выдачи 01.02.2012

Дата выдачи: "24" августа 2012 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи имущества от 01.12.2003г

- Постановление Правительство Московской области г.Красногорск от 26.04.2012 №584/16 "О включении земельного участка в границы д.Никольское сельского поселения Пешковское Солнечногорского муниципального района"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АГРО-ЦЕНТР", ИНН: 7724501533, ОГРН: 1037789075763, дата гос.регистрации: 23.12.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, шоссе Каширское, д.5 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 158 881 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д.Никольское

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060434:44

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/09-56/2004-78

Регистратор

Гурина К. А.



50-АДН 203401



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**Дата выдачи:** "28" августа 2012 года

**Документы-основания:** • Протокол №02/12 Общего собрания участников ООО "АГРО-ЦЕНТР" от 30.07.2012

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "АГРО-ЦЕНТР", ИНН: 7724501533, ОГРН: 1037789075763, дата гос.регистрации: 23.12.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, шоссе Каширское, д.5 корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 102 629 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурыкино

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:09:0060309:502

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-99/072/2012-023

**Регистратор** Волков И.А.  (подпись)

50-АДН 214588

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

		Форма №	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>P</td><td>5</td><td>7</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr></table>	P	5	7	0	0	1							
P	5	7	0	0	1											
<b>Федеральная налоговая служба</b>																
<b>СВИДЕТЕЛЬСТВО</b>																
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																
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																
ООО "ЦЭС"																
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (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		<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>1</td><td>0</td><td>2</td><td>7</td><td>7</td><td>3</td><td>9</td><td>7</td><td>3</td><td>3</td><td>7</td><td>3</td><td>5</td></tr></table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5				
Дата внесения записи		09	2002													
		(дата)	(год)													
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве		 Р. Н. Кулагина (подпись, ФИО)														
		МП серия 77 №015862742														





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»  
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций  
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.

**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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.</li> </ol>

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



М.п.  
«13» октября 2017г.

(Поталова Е.Ю.)

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



М.п.  
«13» октября 2017г.

(Стрижак Е.Ю.)


**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
 в Едином государственном реестре  
 саморегулируемых организаций оценщиков  
 105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 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. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. оценщик)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 20 13 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные дополнительные заинтересованные лица) сведения, собирающиеся 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»

*Владимирова*  
(подпись)







		Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115200, г. Москва, ул. Ленинская Стройков, д.29		+7 (495) 967-16-36 info@absolut.ru www.absolut.ru
2011 2728178 ИНН 770301041		
<b>ПОЛИС № 022-073-001200/17</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b>		
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 являлся 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.  (Потанова Е.Ю.) М.П. «11» августа 2017г.	Страхователь: Рубченко Александр Николаевич  (Рубченко А.Н.) «11» августа 2017г.	



