



**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 №7-330**

**об оценке справедливой стоимости 2 земельных участков  
общей площадью 138 006 кв. м. и 20 875 кв. м.,  
расположенных по адресу: Московская область, р-н  
Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**16 августа 2018 г.**

**Дата составления отчета:**

**27 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 № 06/2018 от 24 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 2 земельных участков общей площадью 138 006 кв. м. и 20 875 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское.

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 2 земельных участков общей площадью 138 006 кв. м. и 20 875 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское по состоянию на 16 августа 2018 г. составила:

**291 969 163 (Двести девяносто один миллион девятьсот шестьдесят девять тысяч сто шестьдесят три) рубля**

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 № 01 от 10 июля 2017 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

27 августа 2018 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Земельный участок, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:09:0000000:191296	138 006,0	204 871,00	282 734 272,0
2	Земельный участок, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:09:0000000:191297	20 875,0	44 239,00	9 234 891,0
-	<b>Итого</b>	-	<b>158 881,0</b>	-	<b>291 969 163,0</b>

Оценщик

 Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

27 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 _____	8
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	8
3.2. Сведения об оценщике _____	8
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	9
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	9
4. Основные факты и выводы _____	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	19
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	19
12.4. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	22
12.5. Балансовая стоимость объекта оценки _____	22
12.6. Местоположение объекта оценки _____	22
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	25
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, влияющих на его стоимость _____	26
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	26
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	35
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	36
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	37
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	39
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	44
15.1. Обзор подходов к оценке земельных участков _____	44
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки _____	46
16. Сравнительный подход _____	47
16.1. Описание методики оценки _____	47
16.2. Выбор единиц сравнения _____	47
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	47
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка _____	51
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу _____	56

---

<b>17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</b>	<b>59</b>
<i>17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	<i>59</i>
<i>17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	<i>59</i>
<i>17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки</i>	<i>59</i>
<b>18. Приложения</b>	<b>60</b>
<i>18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	<i>60</i>
<i>18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и подтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>62</i>
<i>18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>69</i>

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	27 августа 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-330

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
<p>Объектом оценки являются 2 земельных участка, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:191296, общей площадью 138 006 +/-130 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>Земельный участок, с кадастровым номером 50:09:0000000:191297, общей площадью 20 875 +/- 51 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.</li> </ul> <p>Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12 Настоящего отчета.</p>	
<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>
16 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> <li>В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</li> <li>Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.</li> <li>Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются</li> </ul>	

свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете».

**9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:**

Отсутствует



### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. 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>
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 009568-1 от 12.04.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <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).
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. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998 г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002 г.
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 2017 г. по 31 октября 2018 г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014 г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №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 29.07.1998 г. №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 № 06/2018 от 24 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:

Объектом оценки являются 2 земельных участка, а именно:

- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:191296, общей площадью 138 006 +/-130 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;
- Земельный участок, с кадастровым номером 50:09:0000000:191297, общей площадью 20 875 +/- 51 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12 Настоящего отчета.

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

Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения);
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения);
Сравнительный (рыночный) подход	291 969 163 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость	<b>291 969 163 (Двести девяносто один миллион девятьсот шестьдесят девять тысяч сто шестьдесят три) рубля</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.**

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.

## **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 от 16.08.2018 г., в количестве - 2 шт.;
2. Решение о разделе земельного участка от 30.05.2018 г.
3. Фотографии земельного участка площадью 20 875 кв.м.

### ***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 2 земельных участков общей площадью 138 006 кв. м. и 20 875 кв. м., расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское 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 (приведены в Приложении к Настоящему отчету).

### 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: 2 земельных участка общей площадью 138 006 кв. м. и 20 875 кв. м., расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское.

#### Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 3. Сведения о земельном участке общей площадью 138 006 кв. м. (кад. № 50:09:0000000:191296).

Показатель	Характеристики	Источник информации
Вид права	Собственность	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер земельного участка	50:09:0000000:191296	
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	
Площадь земельного участка, кв. м	138 006	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	283 239 374,22	
План участка		Публичная кадастровая карта
Дополнительная информация	-	-

Таблица 4. Сведения о земельном участке общей площадью 20 875 кв. м. (кад. № 50:09:0000000:191297).

Показатель	Характеристики	Источник информации
Вид права	Собственность	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер земельного участка	50:09:0000000:191297	
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	
Площадь земельного участка, кв. м	20 875	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	42 843 223,75	
План участка		Публичная кадастровая карта
Дополнительная информация	Рельеф участка неровный, со значительными перепадами высот (овраги) и зарослями деревьев. Близкий уровень грунтовых вод, вызванный перепадом высот. Доступ к земельному участку возможен только через объездную дорогу.	-

Показатель	Характеристики	Источник информации
Фотографии		<p style="text-align: center;"> <i>Фотографии предоставлены заказчиком</i> </p>

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

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

#### **12.5. 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.

#### **12.6. Местоположение объекта оценки**

##### **Общие сведения**

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское.

##### **Характеристики местоположения**

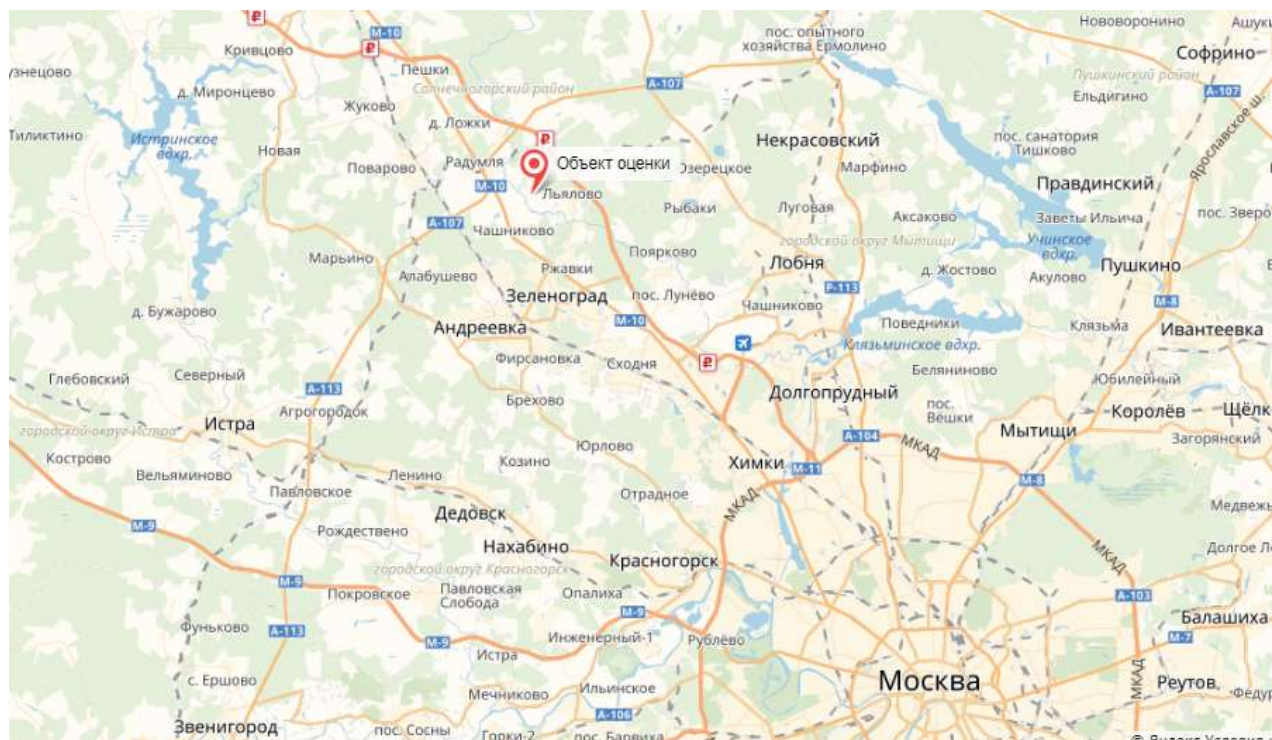
Таблица 5. Основные характеристики местоположения.

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Источник информации</b>
Район Московской области	Солнечногорский район	Свидетельства о ГРП; Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Населенный пункт	д. Никольское	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 30 км.	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Ближайшая железнодорожная станция	Радищево	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 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>



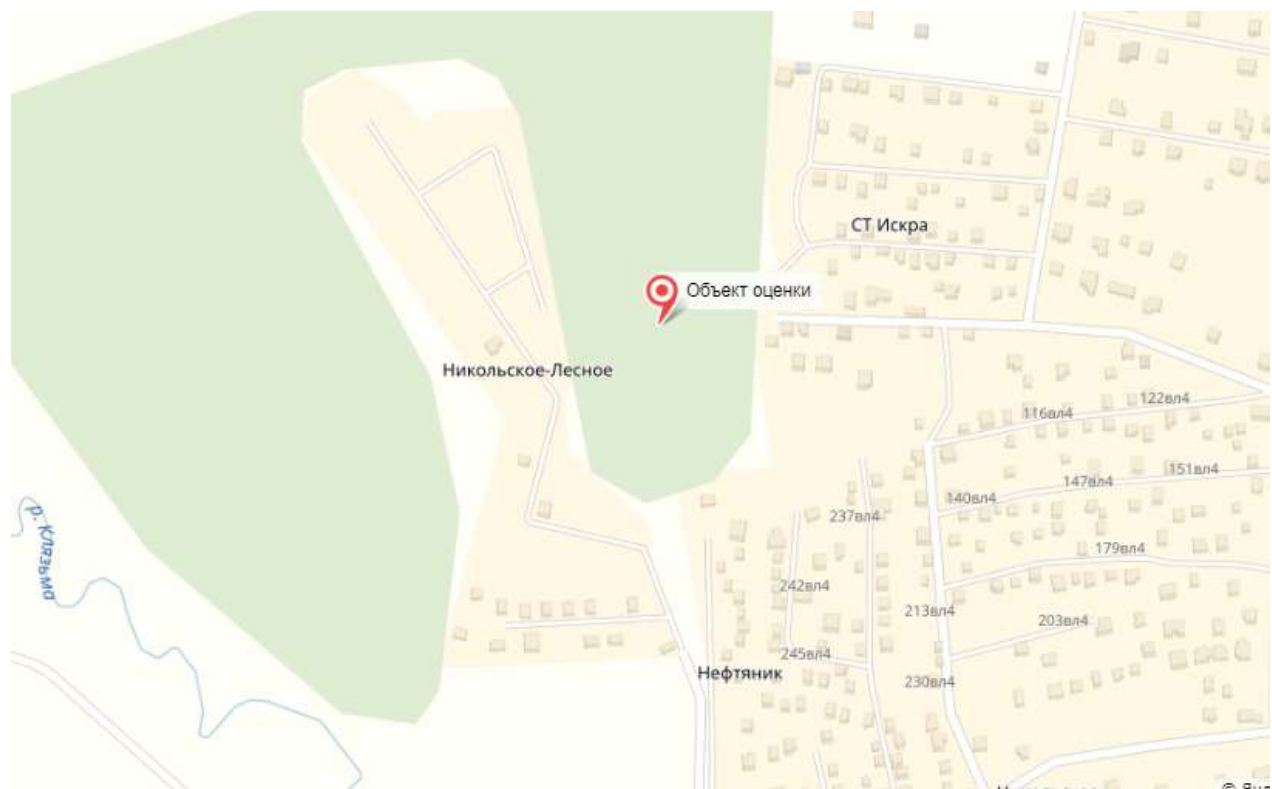
### Расположение объекта оценки на карте

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



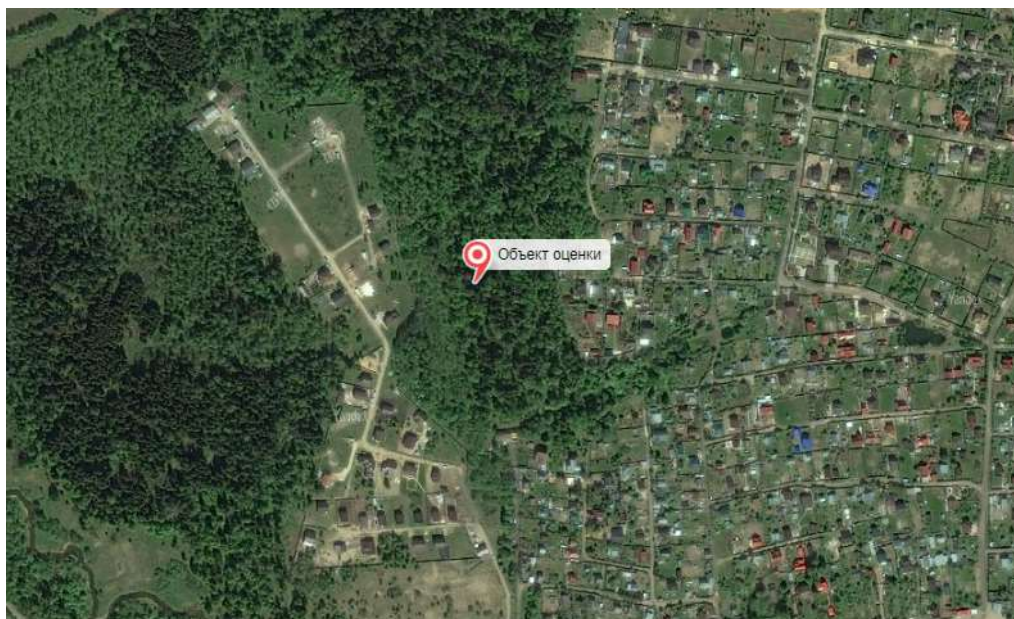
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объектов оценки на карте Московской области (крупный масштаб, вид со спутника).



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 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 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-июнь 2018г., [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-06-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-06-2018.pdf)*

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I полугодии 2018г. - 102,6%.

Индекс промышленного производства в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 103,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в I полугодии 2018г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 104,0%.

Индекс производства пищевых продуктов в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в I полугодии 2018г. - 103,5%.

Индекс производства напитков в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,0%, в I полугодии 2018г. - 102,9%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,6%, в I полугодии 2018г. - 106,4%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121,1%, в I полугодии 2018г. - 109,7%.

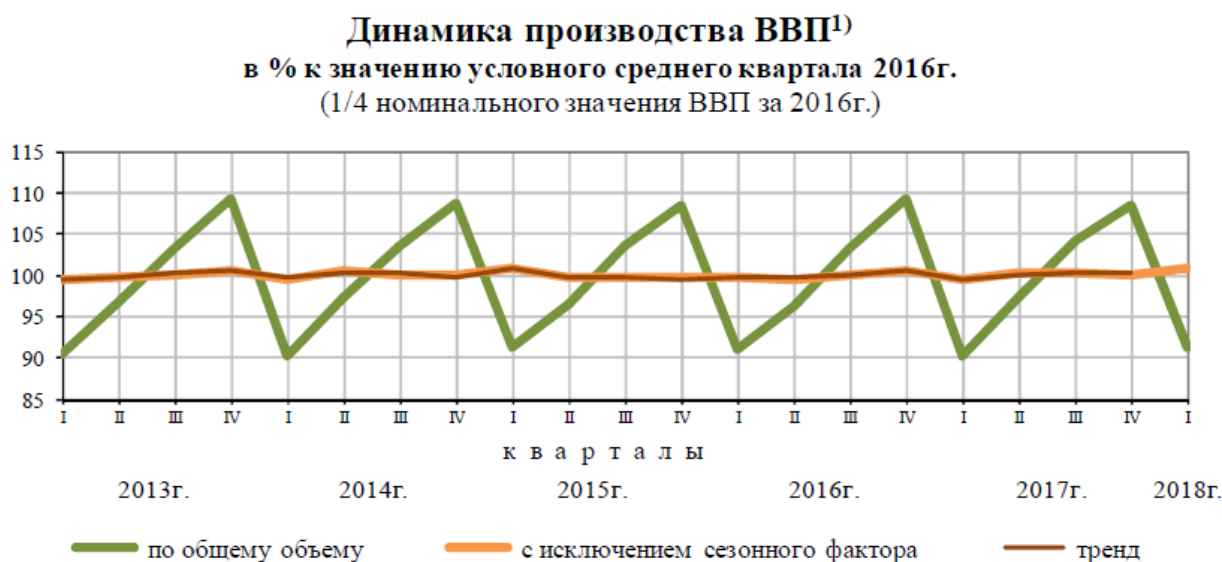
Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в I полугодии 2018г. - 111,4%.

Таблица 6. Основные показатели развития Российской Федерации.

Показатель	Июнь 2018г.	В % к		I полу-годие 2018г. в % к I полу-годие 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к		I полу-годие 2017г. в % к I полу-годю 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 <sup>1)</sup>	101,3 <sup>2)</sup>			100,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
<i>в том числе железнодорожного транспорта</i>	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 <sup>5)</sup>	120,9 <sup>6)</sup>	101,2 <sup>7)</sup>	123,0 <sup>8)</sup>	131,3 <sup>6)</sup>	108,0 <sup>7)</sup>	129,7 <sup>8)</sup>
<i>в том числе: экспорт товаров</i>	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
<i>импорт товаров</i>	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 <sup>9)</sup>	103,6 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		100,2	110,1	102,6 <sup>11)</sup>	99,9	110,0	97,3 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
<i>номинальная, рублей</i>	45840 <sup>10)</sup>	109,7 <sup>10)</sup>	104,0 <sup>10)</sup>	111,2 <sup>10)</sup>	108,3	104,5	107,1
<i>реальная</i>		107,2 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	108,7 <sup>10)</sup>	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 <sup>12)</sup>	97,8	92,6 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).  
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.  
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.  
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 май 2018 года.  
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I квартал 2018 года.  
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 полугодии 2018г. в % к I полугодю 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодю 2016г. - 98,2%.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Диаграмма 1. Динамика производства ВВП.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "ДЕМЕТРА 2.2".  
 При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в I полугодии 2018г. - 102,4%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,4%, в I полугодии 2018г. - 102,8%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в I полугодии 2018г. - 107,3%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,4%, в I полугодии 2018г. - 104,0%.

Индекс производства металлургического в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,8%, в I полугодии 2018г. - 102,3%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,4%, в I полугодии 2018г. - 102,3%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,0%, в I полугодии 2018г. - 92,2%.



Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,6%, в I полугодии 2018г. - 117,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в I полугодии 2018г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в I полугодии 2018г. - 97,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,6 млрд. рублей, в I полугодии 2018г. - 1602,6 млрд. рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2018г. составил 693,1 млрд. рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2018г. - 2922,1 млрд. рублей, или 99,0%.

Из числа введенных в действие в I полугодии 2018г. зданий 94,4% составляют здания жилого назначения. В июне 2018г. построено 73,8 тыс. новых квартир, в I полугодии 2018г. - 384,7 тыс. новых квартир.

В I полугодии 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 397 коек в Республике Бурятия, Архангельской, Псковской, Самарской областях; женские консультации на 60 посещений в смену в Брянской, Самарской областях.

В I полугодии 2018г. введены следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 222 места, мотели на 88 мест, кемпинги на 97 мест, 12 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 10 спортивных сооружений с искусственным льдом, 56 физкультурно-оздоровительных комплексов, стадионы на 273,1 тыс. мест, спортивные залы площадью 60,0 тыс. кв. метров.

В I полугодии 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2770,9 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1281,4 млрд.,

автомобильного - 118,7 млрд., морского - 15,7 млрд., внутреннего водного - 25,7 млрд., воздушного - 3,6 млрд., трубопроводного - 1325,7 млрд. тонно-километров.

Пассажирооборот транспорта общего пользования в I полугодии 2018г. составил 239,1 млрд. пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 55,9 млрд., автомобильного - 55,8 млрд., воздушного - 127,2 млрд. пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2018г. составил 2561,1 млрд. рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2018г. - 14586,2 млрд. рублей, или 102,6%.

В июне 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в июне 2017г. - 93,7% и 6,3% соответственно).

В июне 2018г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 769,5 млрд. рублей (в сопоставимых ценах), в I полугодии 2018г. - на 4537,3 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в июне 2018г. составил 21,3% (в июне 2017г. - 21,5%). Индикатор делового климата в сфере услуг - индекс предпринимательской уверенности во II квартале 2018г. составил (3%).

В июне 2018г. оборот оптовой торговли составил 6364,5 млрд. рублей, или 99,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 39,0% оборота оптовой торговли.

В июне 2018г. оборот оптовой торговли на 78,9% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2017г. - на 81,7%), оборот которых составил 5022,0 млрд. рублей, или 95,6% (в сопоставимых ценах) к июню 2017 года.

Во II квартале 2018г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности принимали участие руководители 4,4 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 91,0% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную и благоприятную, 21,9% прогнозируют ее улучшение в III квартале 2018г., 69,7% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 8,4% - что ухудшится.

Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле во II квартале 2018г. составил 6,1% против 5,3% во II квартале 2017 года.

Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций, в качестве основных респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей - 63,1%, высокий

уровень налогов - 55,9%, высокие транспортные расходы - 44,1%, недостаток финансовых средств - 38,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,9 млрд. долларов США (3600,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 36,5 млрд. долларов (2271,4 млрд. рублей), импорт - 21,4 млрд. долларов (1328,9 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в мае 2018г. сложилось положительное, 15,2 млрд. долларов (в мае 2017г. - положительное, 8,6 млрд. долларов).

В мае 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 50,9 млрд. долларов США (3164,2 млрд. рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 22,1%, с государствами-участниками СНГ - 7,0 млрд. долларов США (436,1 млрд. рублей) и увеличился на 12,3%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в мае 2018г. составил 57,0 млрд. долларов США. Экспорт составил 36,6 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 32,2 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд. долларов. Импорт составил 20,4 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,2 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 2,2 млрд. долларов.

Мировая цена на нефть (Юралс) в июне 2018г. составила 535,7 доллара США за тонну (73,4 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 2,0%.

В июне 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,2% (в июне 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,1%).

В июне 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в июне 2017г. - на 1,0%). Цены на непродовольственные товары в июне 2018г. выросли на 0,4% (в июне 2017г. - на 0,1%).

Во II квартале 2018г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,9% и 100,8%.

На первичном рынке жилья повышение цен составило от 0,5% на квартиры среднего качества ( типовые) до 2,6% на элитные квартиры. На вторичном рынке рост цен составил от 0,1% на квартиры среднего качества ( типовые) до 1,3% на квартиры улучшенного качества и элитные квартиры.

Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>1)</sup> в июне 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,4%, в обрабатывающих производствах - 101,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений -100,0%.

В июне 2018г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,6%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,0%.

#### **Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки**

*Источник информации: Министерство экономики и финансов Московской области: «Социально-экономическое развитие Московской области 2017», <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/06-03-2018-16-19-51-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye-moskovskoy-oblas>.*

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.

Таблица 7. Основные характеристики региона.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 163,1 человека на 1 км<sup>2</sup>

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

в том числе:

муниципальные районы – 36  
 городские округа – 35  
 городские поселения – 111  
 сельские поселения – 177

Площадь территории – 44,3 тыс. км<sup>2</sup>

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)<sup>2)</sup>

Средняя температура января 2014 г.<sup>2)</sup>: -9,5°С

Средняя температура июля 2014 г.<sup>2)</sup>: +20,5°С

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

все население – 7231,1

городское – 5900,6

сельское – 1330,5

Национальная структура населения

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

русские – 92,9

украинцы – 1,8

армяне – 1,0

татары – 0,8

белорусы – 0,5

узбеки – 0,4

другие национальности – 2,6

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

Балашиха – 260,7

Химки – 232,1

Подольск – 223,9

Королев – 220,9

Люберцы – 189,1

Мытищи – 187,1

Электросталь – 158,2

Железнодорожный – 152,0

Коломна – 144,3

Одинцово – 141,4

Красногорск – 137,6

Серпухов – 126,7

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 товароборот сложился в размере 2,1 трлн. рублей, что на 6,6 процента выше уровня предыдущего года. Объем платных услуг вырос на 0,1 процента к уровню 2016 года и составил 462,1 млрд. рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – Земли населенных пунктов, под индивидуальное жилищное строительство.
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область (15-40 км. от МКАД).

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 – земли населенных пунктов, под ИЖС.
- Общая площадь – от 200 до 2 000 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.

Таблица 8. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Наименование	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, соток	Минимальная цена предложения за 1 сотку, руб.	Максимальная цена предложения за 1 сотку, руб.	Средняя цена предложения за 1 сотку, руб.
Московская область: Истринский, Дмитровский, Клинский, Красногоский, Солнечногорский, Пушкинский р-ны	13	11 947,3	26 667	389 080	193 295
<b>Итого</b>	<b>13</b>	<b>11 947,3</b>	<b>26 667</b>	<b>389 080</b>	<b>193 295</b>

*Источник: ООО «ЦЭС» на основе данных в открытых источниках.*

*Исходя из выше приведенных данных можно сделать вывод, что диапазон стоимостей, для Московской области на расстоянии до 40 км. от МКАД составляет от 26 667 руб. за сотку до 389 080 руб. за сотку, среднее значение 193 295 руб. 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.

#### **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 положительного 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-nedvizhimosti/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.irn.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**

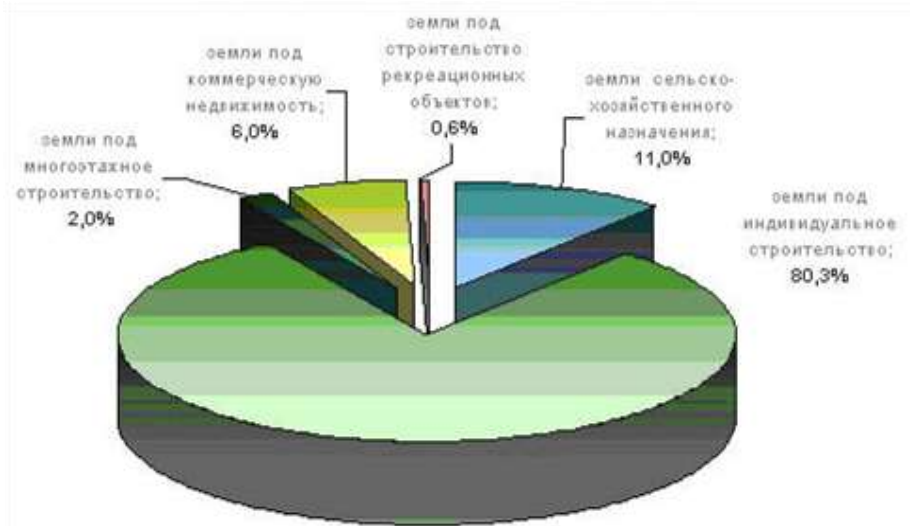
Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

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.

Рисунок 1. Структура предложение земельных участков по целевому назначению.



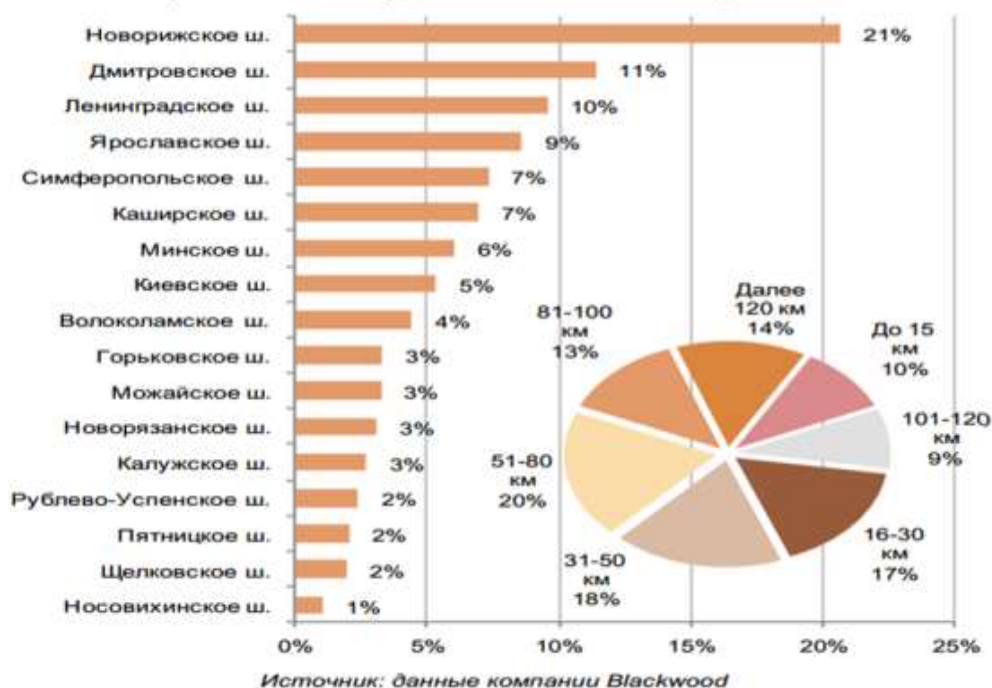
Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Новорижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%)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

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.

Рисунок 2. Структура предложение по направлениям и удаленности от МКАД.



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

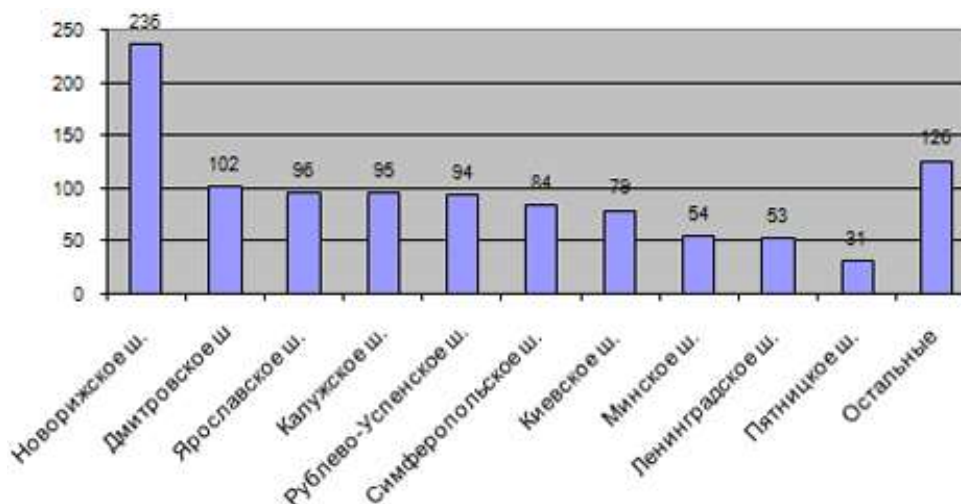
Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются:

- Симферопольское ш. – (10%);
- Калужское ш. – (10%);
- Новорижское ш. – (10%);
- Ярославское ш. – (8%).

По оценкам аналитиков компании «Зеленый квадрат», 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.

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.

Рисунок 3. Рейтинг загородных направлений Москвы и Подмосковья с точки зрения инвестиционной привлекательности.



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 05.06.2015 г. ([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 2011 г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 9. 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 – 6
Ниже средней	<b>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.</b>	7 – 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 свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественноделовое и производственно-складское назначение.	-
Степень ликвидности объекта оценки	<b>Ниже средней</b>	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	<b>12</b>	-

**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

### 15.1. Обзор подходов к оценке земельных участков

#### Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

#### Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

#### **Общие принципы применения затратного подхода**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

## **15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки**

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

### ***Метод выделения и метод распределения***

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

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

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

### ***Метод остатка***

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

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

У оценщика отсутствует информация о существовании утвержденного проекта застройки оцениваемых земельных участков. Прогнозирование реализации гипотетических инвестиционных проектов на оцениваемых земельных участках может привести к значительным погрешностям в расчетах и искажению итогового результата рыночной стоимости объекта оценки. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения метода предполагаемого использования.

### ***Метод сравнения продаж***

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

***Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об оценке земельного участка сравнительным подходом, используя метод сравнения продаж.***

## **16. Сравнительный подход**

### ***16.1. Описание методики оценки***

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

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

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

### ***16.2. Выбор единиц сравнения***

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

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

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

### ***16.3. Выбор объектов-аналогов***

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

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

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

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

- Местоположение на территории Московской области;
- Расстояние от МКАД – 15-40 км;
- Назначение земельных участков - земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства.

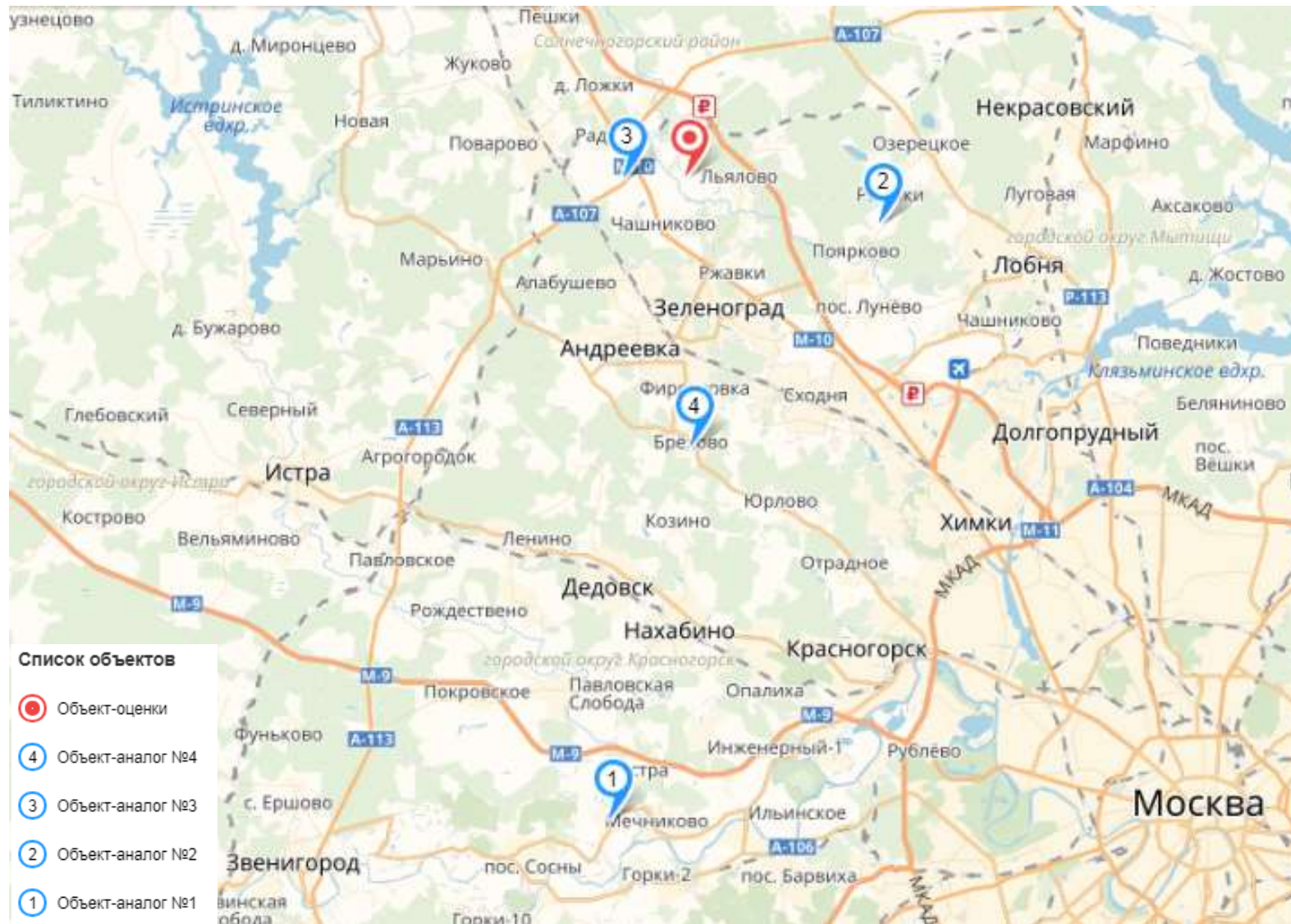
Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.



Таблица 10. Описание аналогов и оцениваемых объектов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское	Московская область, Красногорский район, с. Дмитровское	Московская область, Солнечногорский район, д.Мышецкое с.п. Луневское	Московская область, Солнечногорский район, д. Радумля	Солнечногорский район, д.Брехово
Удаленность от МКАД	Около 30 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 30 км. от МКАД (Новорижское шоссе)	Около 30 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 30 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 25 км. от МКАД (Пятницкое шоссе)
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	1 588,81	217,30	300,00	830,00	1 621,00
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	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>60 402 000</b>	<b>79 000 000</b>	<b>200 000 000</b>	<b>440 642 150</b>
Источник информации	–	Портал недвижимости "Домофонд"	Портал бесплатных объявлений "Авито"	Портал недвижимости "Инвест-недвижимость"	Портал недвижимости "Инвест-недвижимость"
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.domofond.ru/uchastok-zemli-na-prodazhu-krasnogorsk-230767742">https://www.domofond.ru/uchastok-zemli-na-prodazhu-krasnogorsk-230767742</a>	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_607653569">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_607653569</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhilishchnoe_stroitelstvo_u_reki_8_3_ga_radumlya/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhilishchnoe_stroitelstvo_u_reki_8_3_ga_radumlya/</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_derevne_brekhovo_16_21_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_derevne_brekhovo_16_21_ga/</a>
Контактный телефон	–	8 800 333 69 31	8 903 216 89 98	8 (495) 772-76-58	8 (495) 772-76-58

Карта 4. Местоположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов на карте Московской области.



Источник:

<https://yandex.ru/maps/>

#### 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.

Таблица 11. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

Источник: Сборник рыночных корректировок – СРД - 21.

Корректировка была определена на основании Сборника рыночных данных – СРД – 2017, составленного Научно-практическим центром профессиональной оценки (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Диапазон значений корректировки на уторговывание для продажи земельных участков на территории Московской области составляет от 12% до 15%. Оценщиком, принимая во внимание расположение и характеристики объекта оценки, было использовано среднее значение диапазона в размере **-13,5%**.

##### 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.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют существенные различия по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

#### **7. Корректировка на площадь**

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

Корректировка определялась согласно данным справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», том III, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

$K_{пл}$  – корректировка на площадь, %.

$Y_a$  – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

$Y_o$  – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для земельных участков под ИЖС на территории Московской области она имеет вид:

$$Y=2,609*(ПлощадьЗУ,Хсот.)^{-0,131}$$

X – площадь, сот

#### **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.

*Дополнительные корректировки для расчета стоимости 1 сот. земельного участка общей площадью 20 875,0 кв.м. (кад. № 50:09:0000000:191297).*

##### **1. Дополнительная корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Согласно данным приведённым в сборнике корректировок «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017, составленного советом экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru>), к настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%.

Размер корректировки на прямую зависит от основных количественных и качественных характеристик земельного участка. Корректировка на торг, для земельных участков с уклоном более 15%, наличием оврага, заболоченностью или наличием насаждений на участке может достигать до – 25% от заявленной Собственником стоимости.



Оценщиком, принимая во внимание данный факт, была применена дополнительная корректировка к расчету стоимости 1 сот. земельного участка объекта оценки, в размере - **10%**.

## **2. Корректировка на инженерно-геологические условия (рельеф)**

Форма рельефа – искажение поверхности земельного участка от горизонтальной плоскости. Участок может иметь рельеф, форму которого можно исправить для целей будущего строительства, либо невозможную к исправлению форму рельефа или требующую существенных затрат на исправление. Стоимость таких участков значительно отличается от ровной формы участка (близкой к горизонтальной).

Таблица 12. Значения корректировки на инженерно-геологические условия (рельеф).

Объект оценки	участок неровный, застройка невозможна	Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп. мер	Уклон менее 15%	участок равнинный
Объект-аналог				
участок неровный, застройка невозможна	1,00	1,54	1,89	2,00
Уклон более 15%, строительство возможно с учетом доп. мер	0,65	1,00	1,14	1,18
Уклон менее 15%	0,53	0,88	1,00	1,03
участок равнинный	0,50	0,85	0,97	1,00

Источник: <http://www.areall.ru/>

## **3. Корректировка на форму (геометрию) участка**

Форма участка, т.е. количество и расположение поворотных точек, может определять предполагаемое использование, а значит оказывать влияние на цену объекта.

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «Участок правильной формы (как правило близкий к квадрату или невытянутому прямоугольнику)».

Таблица 13. Значения корректировки на форму (геометрию) участка.

Объект оценки	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
Объект-аналог		
Участок неправильной формы	1,00	1,25
Участок правильной формы	0,80	1,00

Источник: <http://www.areall.ru/>

## **4. Корректировка на близкий уровень грунтовых вод**

Затопленность - заполнение земельных участков влагой в результате подъема уровня в реках, водоёмах или подземных водах. Обычно этот процесс связан с интенсивными осадками и весенним снеготаянием, а так же приводит к образованию оврагов и последующим формированием уклона земельного участка. Данный факт, крайне негативно сказывается на конечном ценообразовании при продаже земельного участка.

Таблица 14. Значения корректировки на близкий уровень грунтовых вод.

Объект оценки	Заболоченность окружающей территории, самого участка	участок заболочен, возможна отсыпка	близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	участок не заболочен
Объект-аналог				
Заболоченность окружающей территории, самого участка	1,00	1,82	2,00	2,22
участок заболочен, возможна отсыпка	0,55	1,00	1,45	1,67
близкий уровень грунтовых вод, требуется проработка	0,50	0,69	1,00	1,28
участок не заболочен	0,45	0,60	0,78	1,00

Источник: <http://www.areall.ru/>

##### **5. Корректировка на доступ к земельному участку через объездную дорогу**

Данная поправка отражает тот факт, что отсутствие свободного подъезда к земельному участку, в значительной степени снижает его рыночную стоимость по отношению к аналогичным объектам.

Корректировка для земель определялась согласно данным справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», том III, 2016 г., под ред. Лейфера Л.А. стр. 133.

Таблица 15. Значения корректировки на близкий уровень грунтовых вод.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,12	1,31



### **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 16. Расчет справедливой стоимости 1 сот земельных участков.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>60 402 000</b>	<b>79 000 000</b>	<b>200 000 000</b>	<b>440 642 150</b>
-	Площадь участка, сот.	217,30	300,00	830,00	1 621,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>277 966</b>	<b>263 333</b>	<b>240 964</b>	<b>271 834</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>240 441</i>	<i>227 783</i>	<i>208 434</i>	<i>235 136</i>
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>240 441</i>	<i>227 783</i>	<i>208 434</i>	<i>235 136</i>
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>240 441</i>	<i>227 783</i>	<i>208 434</i>	<i>235 136</i>
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>240 441</i>	<i>227 783</i>	<i>208 434</i>	<i>235 136</i>
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>240 441</i>	<i>227 783</i>	<i>208 434</i>	<i>235 136</i>
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>240 441</i>	<i>227 783</i>	<i>208 434</i>	<i>235 136</i>
7	<b>Корректировка на площадь</b>	-24,0%	-20,7%	-8,5%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>182 735</i>	<i>180 632</i>	<i>190 717</i>	<i>235 136</i>
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>182 735</i>	<i>180 632</i>	<i>190 717</i>	<i>235 136</i>
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>182 735</i>	<i>180 632</i>	<i>190 717</i>	<i>235 136</i>
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>182 735</b>	<b>180 632</b>	<b>190 717</b>	<b>235 136</b>
-	Коэффициент вариации, %				13%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	1
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	40,00%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки для земельного участка общей площадью 138 006 кв. м., руб.</b>				<b>204 871</b>
1	<b>Дополнительная корректировка на торг, %</b>				-10,0%
-	<i>Скорректированная удельная цена</i>				<b>184 384</b>
2	<b>Корректировка на инженерно-геологические условия (рельеф), %</b>				-50,0%
-	<i>Скорректированная удельная цена</i>				<b>92 192</b>
3	<b>Корректировка на форму (геометрию) участка, %</b>				-20,0%
-	<i>Скорректированная удельная цена</i>				<b>73 754</b>
4	<b>Корректировка на близкий уровень грунтовых вод, %</b>				-22,0%
-	<i>Скорректированная удельная цена</i>				<b>57 528</b>
5	<b>Корректировка на доступ к земельному участку через объездную дорогу, %</b>				-23,1%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки для земельного участка общей площадью 20 875 кв. м., руб.</b>				<b>44 239</b>

Таблица 17. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Земельный участок, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:09:0000000:191296	138 006,00	204 871,00	282 734 272,00
2	Земельный участок, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Никольское, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:09:0000000:191297	20 875,00	44 239,00	9 234 891,00
-	<b>Итого</b>	-	<b>158 881</b>	-	<b>291 969 163</b>

*Таким образом, справедливая стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п Пешковское, д. Никольское, согласно результатам сравнительного подхода, по состоянию на 16 августа 2018 г. составляет 291 969 163 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 – 291 969 163 руб.
- Затратный подход - не применялся (обоснован отказ от применения).

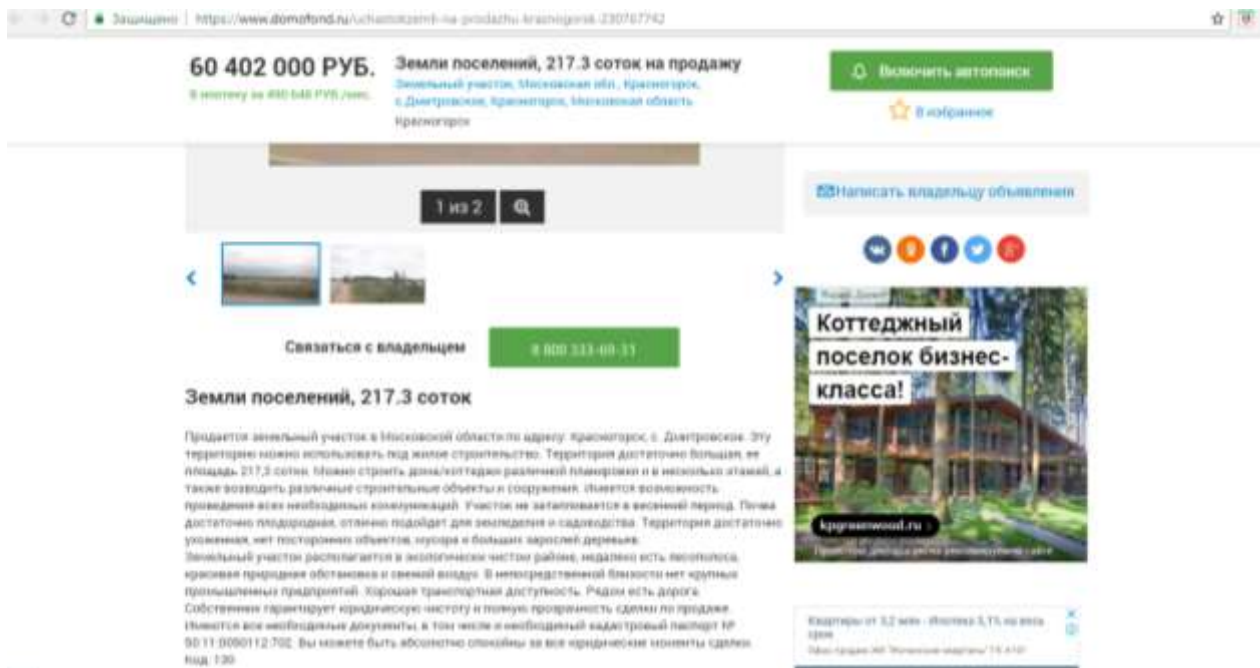
Поскольку справедливая стоимость объектов была определена только одним сравнительным подходом к оценке, то необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

***Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на 16 августа 2018 г. составляет 291 969 163 (Двести девяносто один миллион девятьсот шестьдесят девять тысяч сто шестьдесят три) рубля.***

## 18. Приложения

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

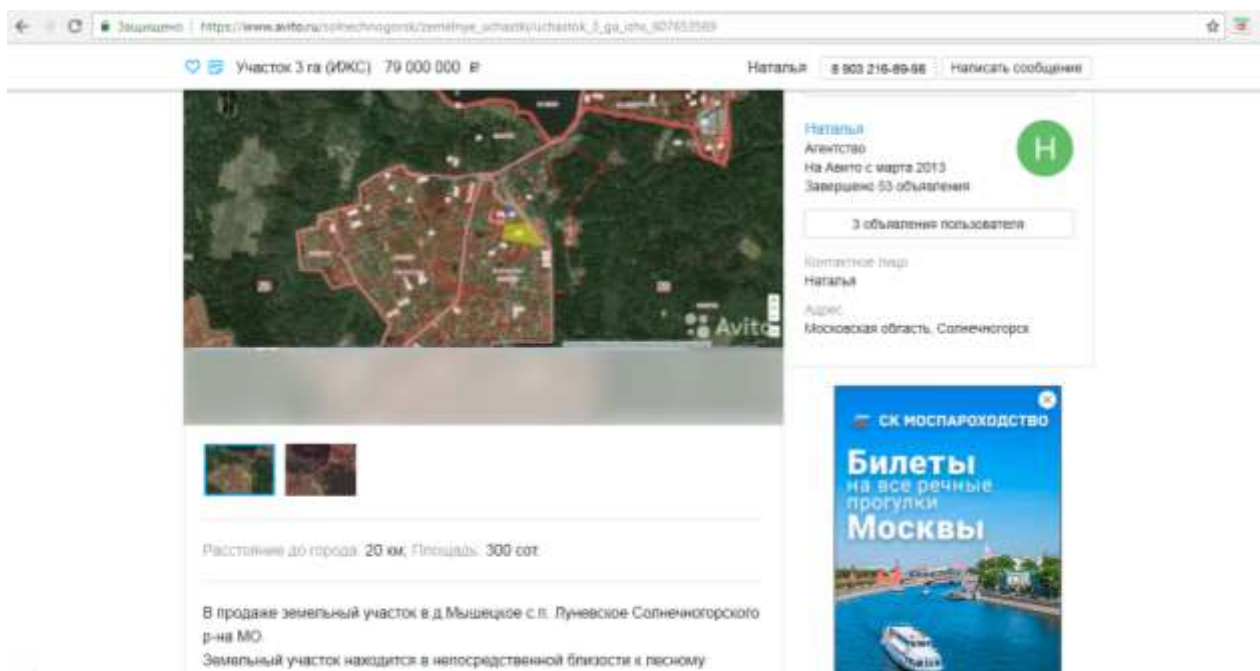
Аналог № 1: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnogorsk-230767742>



The screenshot shows a real estate listing on the website domofond.ru. The main heading is "60 402 000 РУБ. Земли поселений, 217.3 соток на продажу". Below this, there is a description of the land plot, its location in Krasnogorsk, and a contact button "Связаться с владельцем" with the phone number "8 800 333-00-33". There are also social media sharing icons and a "Написать владельцу объявлений" button.

Аналог № 2:

[https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3\\_ga\\_izhs\\_607653569](https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_607653569)



The screenshot shows a real estate listing on the website avito.ru. The main heading is "Участок 3 га (ИЖС) 79 000 000 Р". Below this, there is a satellite map of the land plot, a description of the plot's location and size, and a contact button "Написать сообщение" with the name "Наталья" and phone number "8 900 216-80-88". There is also a "3 объявления пользователя" button and a "СК МОСПАРОХОДСТВО" advertisement for boat tickets.

**Аналог № 3:**

[http://www.invst.ru/prodaja/zemli\\_pod\\_zastroyku/zemlya\\_pod\\_zhilishchnoe\\_stroitelstvo\\_u\\_reki\\_8\\_3\\_ga\\_radumlya/](http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zhilishchnoe_stroitelstvo_u_reki_8_3_ga_radumlya/)

The screenshot displays a real estate listing on the website [www.invst.ru](http://www.invst.ru). The main heading is "Земля под жилищное строительство у реки 8.3 Га, Радумля". The price is listed as 200 000 000 RUB, with a note that this is 340 964 RUB per acre. The location is specified as the village of Radumlya in the Solonchikovsky district of the Moscow region. The plot area is 8.3 acres. The intended use is for residential construction. A contact form on the right side of the page includes fields for name, phone number (+7 800 000 00 00\*), and email, along with a CAPTCHA and a "Send" button.

**Аналог № 4:**

[http://www.invst.ru/prodaja/zemli\\_pod\\_zastroyku/zemelnyy\\_uchastok\\_v\\_derevne\\_brekhovo\\_16\\_21\\_ga/](http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_derevne_brekhovo_16_21_ga/)

The screenshot displays a real estate listing on the website [www.invst.ru](http://www.invst.ru). The main heading is "Земельный участок в деревне Брехово 16,21 га". The price is listed as 440 642 150 RUB, with a note that this is 271 634 RUB per acre. The location is specified as the village of Brekhovo in the Solonchikovsky district of the Moscow region. The plot area is 16.21 acres. The intended use is for residential construction. A contact form on the right side of the page includes fields for name, phone number (+7 800 000 00 00\*), and email, along with a CAPTCHA and a "Send" button.



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Земельный участок	(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>16.08.2018</u>	Раздел <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер:	<u>50:09:0000000:191296</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>50:09:0000000</u>	
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>02.08.2018</u>	
Рынок недвижимости государственной регистрации:	данные отсутствуют	
Адрес:	<u>Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Пешковское</u>	
Площадь:	<u>138006 кв. м</u>	
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>283239374.22</u>	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:09:0060434:44	
Получатель выписки:	Региональный паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Иванова С. В.	





**Раздел 2.**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № <b>2</b>	Раздел <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>16.08.2018</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0080000:191296</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов кадастров инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев в счете лето владельца инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:09:0080000:191296-50/009/2018-2 от 16.08.2018		
3. Документ(ы)-основание:	Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060434-44 от 30.05.2018; 3.1. Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия: 50 АА №8265198, удостоверенный Романовская Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, реестровой номер 1-1044		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешавское, д.Нивольское, кад.№ 50:09:0060434-44, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 158 881 кв. м.		
дата государственной регистрации:	16.08.2018		
номер государственной регистрации:	50:09:0080000:191296-50/009/2018-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 31.03.2016 в срок действия права доверительного управления		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управленческая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "Региональная недвижимость", ИНН: 7718218817		
основание государственной регистрации:	Принят доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" от 15.11.2012		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  М.П.			

**Раздел 3**  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
<u>16.08.2018</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>50-09-0000000-191296</u>
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»</small> <b>Резунов С. В.</b> <small>ИНН 50-09-0000000-191296</small>	

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел I**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		<small>наименование объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>16.08.2018</u>			
Кадастровый номер:	<u>50:09:0000000:191297</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>50-09-0000000</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>02.08.2018</u>		
Риски при осуществлении государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	<u>Московская область, р-н Солнечногорский, с/пгт Пешковское, д. Николаевское</u>		
Площадь:	<u>20875 +/- 51 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>42843223.75</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 50:09:0060434:44		
Получатель выписки:	Региональный публичный фонд региональная недвижимость* под управлением ООО "УК Промсвязь"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		<small>полное наименование органа</small>	
		 Рязижен С. В. М.П.	

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:**  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

**Раздел 2**

Земельный участок		№№ объектов недвижимости	
Лист № <b>16.08.2018</b>	Раздел <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2:</b>	Всего листов выписки:
Кадстровый номер:		<b>50:09:0000000:191297</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", данные о которых размещаются на основании данных данных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:09:0000000:191297-50:09:0000000:191297 от 16.08.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия: 50 АА №8265198, удостоверение Романовская Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, реестровый номер 1-1044		
Сравнение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д.Никольское, кад.№ 50:09:00660434.44, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 158 881 кв. м		
дата государственной регистрации:	16.08.2018		
номер государственной регистрации:	50:09:0000000:191297-50:09:0000000:191297-2		
4.1.1. срок, за который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 31.03.2016 в срок действия права доверительного управления		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ Региональная недвижимость", ИНН: 7718218817		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" от 15.11.2012		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<p align="center"> </p>			
<p align="center"> <b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>                  М.П.             </p>			

## Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
16.08.2018			
Кадастровый номер:		50-09-0000000-191297	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: _____		Условные обозначения: _____	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		ГЛУХОВ С. В.	
		М.П.	



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»**

ОГРН 1027718000067, ИНН 7718218817, КПП 770301001

Адрес местонахождения: 123242, г. Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2

г. Москва

«30» сентября 2018 г.

**РЕШЕНИЕ**

*собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060434:44*

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «10» июля 2002 года, за основным государственным регистрационным номером 1027718000067, ИНН 7718218817, КПП 770301001, адрес местонахождения: 123242, г. Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2), в лице Генерального директора Васильева Павла Михайловича, действующего на основании Устава, решило:

1. Разделить земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060434:44, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 158 881 (Сто пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят один) кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Никольское, имеющий следующее ограничение (обременения) права:

- в виде доверительного управления, дата государственной регистрации: 31.03.2016 года, номер государственной регистрации: 50-50/009-50/009/005/2016-3877/3, срок на который установлено ограничение (обременение) права: с 31.03.2016 года на срок действия правил доверительного управления, лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ недвижимости «Региональная недвижимость» (ИНН: 7718218817), основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» от 15.11.2012 г;

принадлежащий на праве общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев - Рентный ЗПИФ «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 на основании Договора меня земельных участков от 28.03.2016 г., серия 50 АА №8265198, удостоверил Романовская Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016 г., реестровый номер 1-1044, о чем «31» марта 2016 года в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3877/2 (далее по тексту – Исходный земельный участок), на 2 (Два) земельных участка:

- земельный участок 50:09:0060434:44:ЗУ1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 20 875 (Двадцать тысяч восемьсот семьдесят пять) кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, 141570, Московская область, Солнечногорский р-н, Пешковское с/п, Никольское д (далее по тексту - ЗУ1);

- земельный участок 50:09:0060434:44:ЗУ2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 138 006 (Сто тридцать восемь тысяч шесть) кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, 141570, Московская область, Солнечногорский р-н, Пешковское с/п, Никольское д (далее по тексту - ЗУ2); (далее – «Земельные участки»)

2. Обратиться в соответствующее Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением:

- о постановке на кадастровый учет вновь образованных в результате перераспределения земельных участков;

- о прекращении права собственности на Исходный земельный участок в связи с его разделом;
- о регистрации права собственности на Земельные участки в связи с их образованием.

Генеральный директор  
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

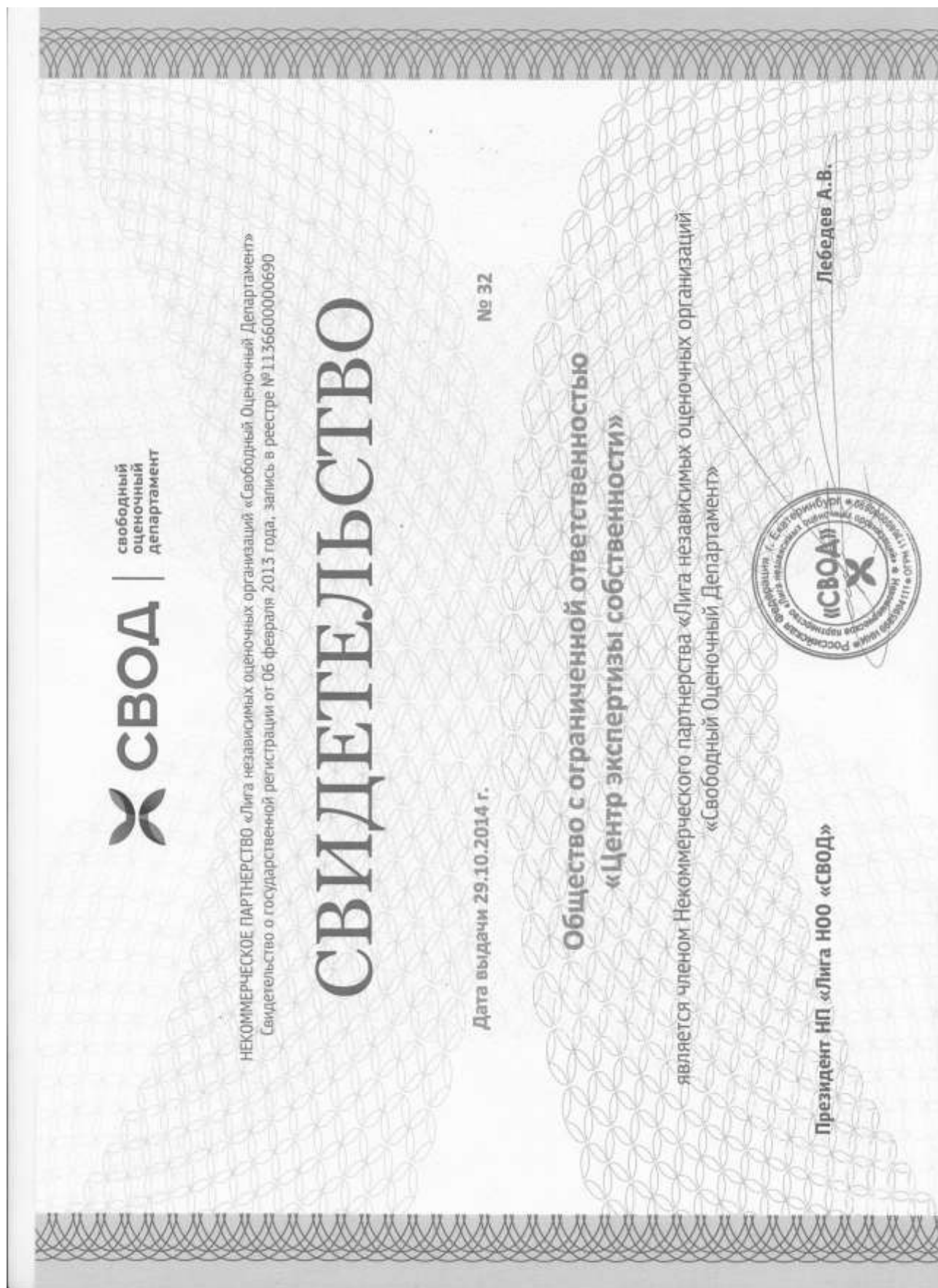


/Васильев П.М./

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

	Форма №	Р 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		
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)		
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)		
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)		
зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата (наименование регистрирующего органа)		
23	марта	1998 № 001.304.982
(число)	(месяц прописью)	(год)
за основным государственным регистрационным номером		1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5
Дата внесения записи	09	декабря 2002
	(дата)	(месяц прописью) (год)
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (наименование регистрирующего органа)		
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	 Р. Н. Кулагина (подпись, ФИО)	
	МП	серия 77 № 015862742





**ПОЛИС № 022-073-001321/17**

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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.

(Потапова 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-Черногвозская, д-13/3, стр.1, офис 12  
 тел.: 8 (495) 788-14-00  
 e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

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

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

Рубченко Александра Николаевича

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

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СИБИРЬ»

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

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(Сведения о приспосаблиении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент  
 СРО «СИБИРЬ»

*Владимирова*  
(подпись)





<b>Абсолют</b> Страхование		Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)	
115290, г. Москва, ул. Ленинская СпбОфис, д.26		+7 (495) 967-10-36 info@absolutna.ru www.absolutna.ru	
ИНН 7728179 КПП 772301001			
<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.  М.П. «15» августа 2017г.	Страхователь: Рубченко Александр Николаевич  (Рубченко А.Н.) «11» августа 2017г.		



