



**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 №7-331**

**об оценке справедливой стоимости 2 (двух) земельных  
участков и кормоцеха, расположенных по адресу:  
Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**03 сентября 2018 г.**

**Дата составления отчета:**

**07 сентября 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 № 07/2018 от 06 сентября 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 (двух) земельных участков и кормоцеха, расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское.

Предполагаемое использование результатов оценки – определение стоимости чистых активов Фонда, совершение 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; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость 2 (двух) земельных участков и кормоцеха, расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское по состоянию на 03 сентября 2018 г. составила:

**36 876 609 (Тридцать шесть миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот девять) рублей**

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на странице 3 Настоящего отчета.

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

С уважением,  
 ООО «ЦЭС»  
 (Доверенность № 02 от 10 июля 2018 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

07 сентября 2018 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Кормоцех	50:09:01:03601:001	6 822,5	29 482 224
2	Земельный участок	50:09:0000000:191360	429 881	6 886 694
3	Земельный участок	50:09:0010334:883	20 422	507 691
-	<b>Итого</b>	-	-	<b>36 876 609</b>

Оценщик

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

07 сентября 2018 г.

## Содержание

1.	Дата составления и порядковый номер отчета	5
2.	Задание на оценку	5
3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
3.1.	Сведения о заказчике оценки	6
3.2.	Сведения об оценщике	6
3.3.	Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	7
3.4.	Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	7
4.	Основные факты и выводы	8
5.	Допущения, принятые при проведении оценки	9
6.	Заявление о соответствии (декларация качества оценки)	11
7.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
8.	Применяемые стандарты оценки	13
9.	Общие понятия и определения	14
10.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	16
11.	Перечень использованных данных с указанием источников их получения	17
11.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
11.2.	Осмотр объекта оценки	17
11.3.	Прочие источники информации	17
12.	Описание объекта оценки	18
12.1.	Имущественные права	18
12.2.	Обременения, связанные с объектом оценки	18
12.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
12.4.	Износ, устаревания объекта оценки	19
12.5.	Информация о текущем использовании объекта оценки	19
12.6.	Балансовая стоимость объекта оценки	19
12.7.	Местоположение объекта оценки	20
13.	Анализ наиболее эффективного использования	22
14.	Анализ рынка	23
14.1.	Макроэкономический обзор	23
14.2.	Обзор рынка земельных участков с/х назначения Московского региона	33
15.	Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	39
15.1.	Обзор подходов к оценке недвижимости	39
15.2.	Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	45
16.	Затратный подход	46
16.1.	Описание методики оценки	46
16.2.	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	46
16.3.	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	56
16.4.	Определение прибыли предпринимателя	57
16.5.	Определение износа и устареваний	58
16.6.	Определение стоимости объекта капитального строительства	60
16.7.	Определение стоимости объекта оценки по затратному подходу	61
17.	Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	62
17.1.	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	62
17.2.	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	62
17.3.	Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	62
18.	Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	63
19.	Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	70
20.	Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	78

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	07 сентября 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-331

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010334:883, общей площадью 20 422 +/-1250 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;</li> <li>Земельный участок, с кадастровым номером 50:09:0000000:191360, общей площадью 429 881 +/-5737 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;</li> <li>Здание (Нежилое здание, Кормоцех), с кадастровым номером 50:09:0010303:364 (условный номер: 50:09:01:03601:001), общей площадью 6 822, 5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Смирновское, поселок Смирновка</li> </ul>	
<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>
03 сентября 2018 г.	
<b>8).</b>	<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <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>В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</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 свободными от каких-либо претензий или ограничений.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ul>	
<b>9).</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>
Отсутствует	

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

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

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

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<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 № 022-073-002718/18 Период страхования: с 15.08.2018 г. по 14.08.2019 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 – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017г. по 31 октября 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 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 07/2018 от 06 сентября 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:

- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010334:883, общей площадью 20 422 +/-1250 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;
- Земельный участок, с кадастровым номером 50:09:0000000:191360, общей площадью 429 881 +/- 5737 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;
- Здание (Нежилое здание, Кормоцех), с кадастровым номером 50:09:0010303:364 (условный номер: 50:09:01:03601:001), общей площадью 6 822, 5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Смирновское, поселок Смирновка.

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

Затратный подход	36 876 609 руб.
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Сравнительный (рыночный) подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость	<b>36 876 609 (Тридцать шесть миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот девять) рублей</b>
------------------------	---

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.



- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

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

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

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

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

- В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными

---

для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.

- Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты недвижимости 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.
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

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:

- Свидетельство о государственной регистрации прав собственности;
- Выписки из ЕГРН (2 шт);
- Решение о разделе земельного участка.

### ***11.2. Осмотр объекта оценки***

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

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

### ***11.3. Прочие источники информации***

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

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

## 12. Описание объекта оценки

### 12.1. Имущественные права

Собственниками оцениваемых 2 (двух) земельных участков и кормоцеха, расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское 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. Капанова, д. 3, стр. 2
ИНН	7718218817
КПП	771801001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Свидетельств о государственной регистрации прав собственности и выписки из ЕГРН.

### 12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах данное ограничение (обременение) прав не учитываются.

### 12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

Объектом оценки являются 2 земельных участка и кормоцех, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское

### **Количественные и качественные характеристики**

Таблица 3. Сведения об объекте оценки (нежилые здания и сооружения).

№ п/п	Наименование	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь по наружному обмеру, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Наиболее эффективное использование	Техническое состояние
1	Кормоцех	6 822,50	7 111,0	42 872	1	1976	кирпич	производственно-складские площади	ветхое

Источник информации: 1. Свидетельство о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 4. Сведения о земельных участках.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:191360	429 881
2	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:883	20 422
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>450 303</b>

Источник информации: Выписки ЕГРН; Данные публичной кадастровой карты

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

Описание приведено в рамках затратного подхода.

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

В настоящее время объекты оценки не используются.

#### ***12.6. Балансовая стоимость объекта оценки***

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

## 12.7. Местоположение объекта оценки

### Общие сведения

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

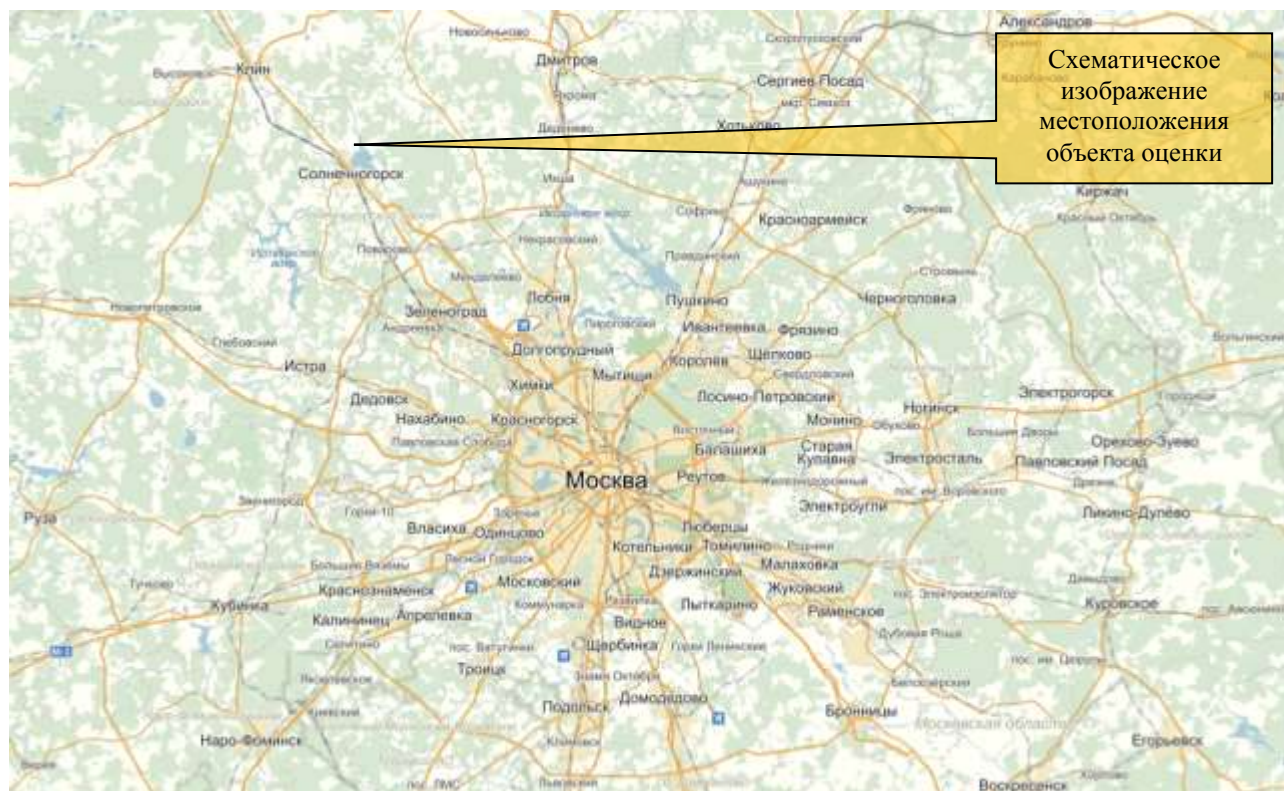
### Характеристики местоположения

Таблица 5. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский район	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Населенный пункт	Вне населенного пункта	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от МКАД, км.	Около 60	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Ближайшая железнодорожная станция	Сенеж	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 3 – 15 км	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>

### Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

### **Описание Солнечногорского района**

Солнечногорский район - административно-территориальная единица и муниципальное образование на северо-западе Московской области. Административный центр - город Солнечногорск.

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории - 1085,07 кв. км. Население - 138 347 чел.

По территории района проходят важные транспортные магистрали России - Главный ход Октябрьской железной дороги и автомагистраль М10 Е 105 Москва - Санкт-Петербург, а также «Малое московское кольцо» А107 и Большое кольцо Московской железной дороги (БК МЖД).

### **Выводы**

Местоположение части объектов благоприятно для сельскохозяйственного производства.

### **13. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является: для земельных участков - для сельскохозяйственного производства; для ОКС – использование в качестве кормоцеха.

## 14. Анализ рынка

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. Макроэкономический обзор**

#### **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.

**Динамика производства ВВП<sup>1)</sup>**  
 в % к значению условного среднего квартала 2016г.  
 (1/4 номинального значения ВВП за 2016г.)



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

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/)

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

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

Выпуск сельхозпродукции по сравнению с 2016 годом сократился на 5,9 процента, в том числе растениеводства – на 11,7 процента. При этом производство продукции

---

животноводства выросло на 1,6 процента. Объем произведенной сельхозпродукции в хозяйствах всех категорий составил 101,5 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 52,8 млрд. рублей, животноводства – 48,7 млрд. рублей.

Таблица 7. Основные характеристики региона.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ *)													
	Площадь территории: – 44,3 тыс. км <sup>2</sup> ¶ Климат: умеренного пояса (атлантико-континентальный) <sup>1)</sup> ¶ Средняя температура: января 2016 г. <sup>1)</sup> : – 11,0°С¶ Средняя температура: июля 2016 г. <sup>1)</sup> : + 20,3°С¶ Население: (оценка на: 1 января 2017 г.), тыс. человек¶ все население: – 7423,5¶ городское – 6063,0¶ сельское – 1360,5¶ 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¶												
	Плотность населения (на: 1 января 2017 г.): – 167,5 человека на: 1 км <sup>2</sup> ¶ Муниципальные образования (на: 1 января 2017 г.): – 326¶ в том числе:¶ муниципальные районы – 29¶ городские округа – 39¶ городские поселения – 101¶ сельские поселения – 157¶	Наиболее крупные города¶ (число жителей: – оценка на: 1 января 2017 г.), тыс. человек¶											
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Балашиха <sup>2)</sup> – 450,8<sup>а</sup></td> <td>Электросталь – 158,5<sup>а</sup></td> </tr> <tr> <td>Подольск <sup>3)</sup> – 299,7<sup>а</sup></td> <td>Красногорск – 153,4<sup>а</sup></td> </tr> <tr> <td>Химки – 244,7<sup>а</sup></td> <td>Коломна – 144,1<sup>а</sup></td> </tr> <tr> <td>Королев – 221,8<sup>а</sup></td> <td>Одинцово – 141,5<sup>а</sup></td> </tr> <tr> <td>Мытищи – 205,4<sup>а</sup></td> <td>Серпухов – 125,9<sup>а</sup></td> </tr> <tr> <td>Люберцы – 197,7<sup>а</sup></td> <td>Щелково – 125,8<sup>а</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Балашиха <sup>2)</sup> – 450,8 <sup>а</sup>	Электросталь – 158,5 <sup>а</sup>	Подольск <sup>3)</sup> – 299,7 <sup>а</sup>	Красногорск – 153,4 <sup>а</sup>	Химки – 244,7 <sup>а</sup>	Коломна – 144,1 <sup>а</sup>	Королев – 221,8 <sup>а</sup>	Одинцово – 141,5 <sup>а</sup>	Мытищи – 205,4 <sup>а</sup>	Серпухов – 125,9 <sup>а</sup>	Люберцы – 197,7 <sup>а</sup>	Щелково – 125,8 <sup>а</sup>
Балашиха <sup>2)</sup> – 450,8 <sup>а</sup>	Электросталь – 158,5 <sup>а</sup>												
Подольск <sup>3)</sup> – 299,7 <sup>а</sup>	Красногорск – 153,4 <sup>а</sup>												
Химки – 244,7 <sup>а</sup>	Коломна – 144,1 <sup>а</sup>												
Королев – 221,8 <sup>а</sup>	Одинцово – 141,5 <sup>а</sup>												
Мытищи – 205,4 <sup>а</sup>	Серпухов – 125,9 <sup>а</sup>												
Люберцы – 197,7 <sup>а</sup>	Щелково – 125,8 <sup>а</sup>												

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. Обзор рынка земельных участков с/х назначения Московского региона**

*Источник: Компания «Атлант Оценка»<sup>1</sup>.*

### **Общая ситуация на рынке земель с/х назначения Московской области**

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;

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

- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

В обзоре рассмотрены земельные участки с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства по районам Московской области.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

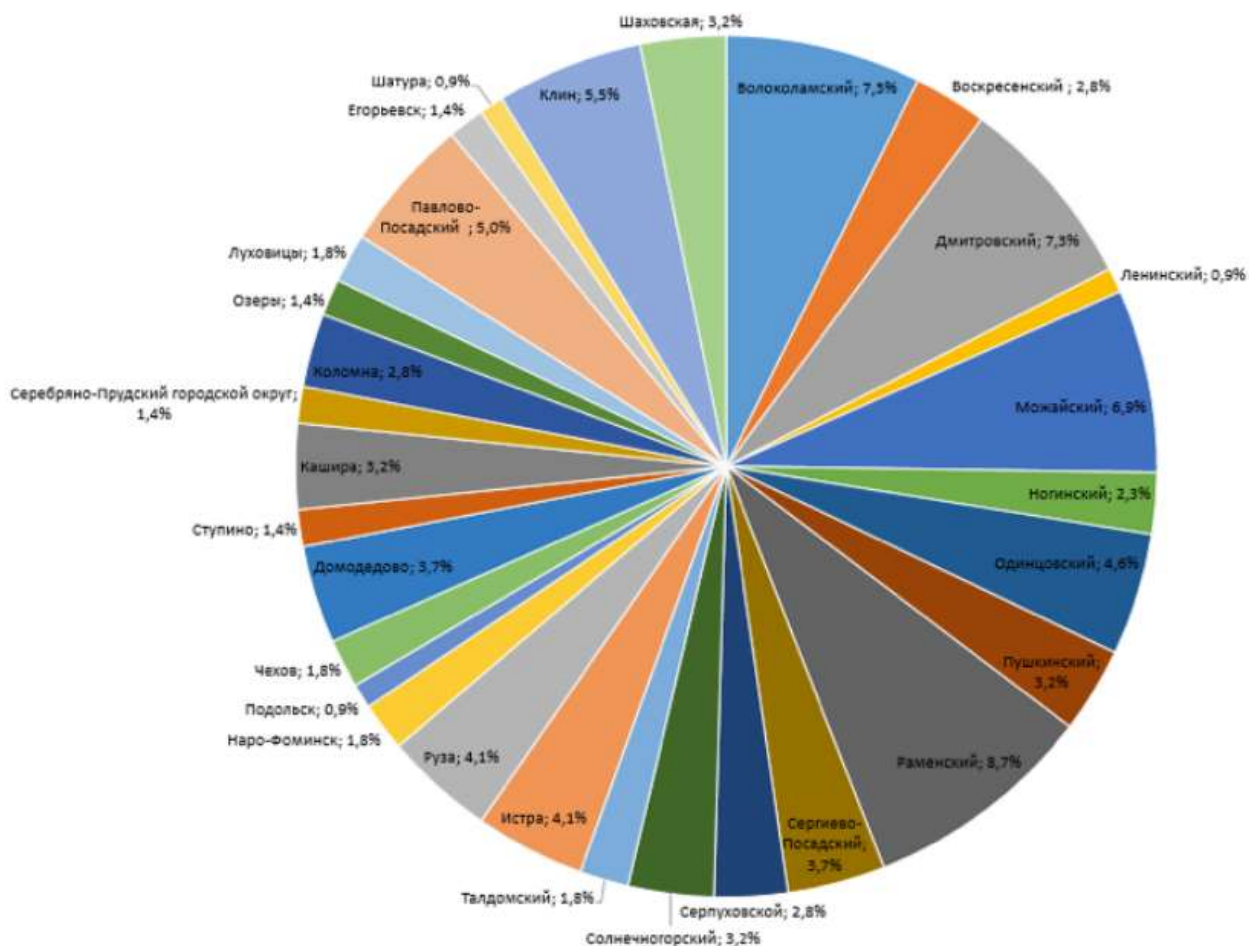
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Диаграмма 2. Объем предложений к продаже земель с/х назначения по районам/округам Московской области.



Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

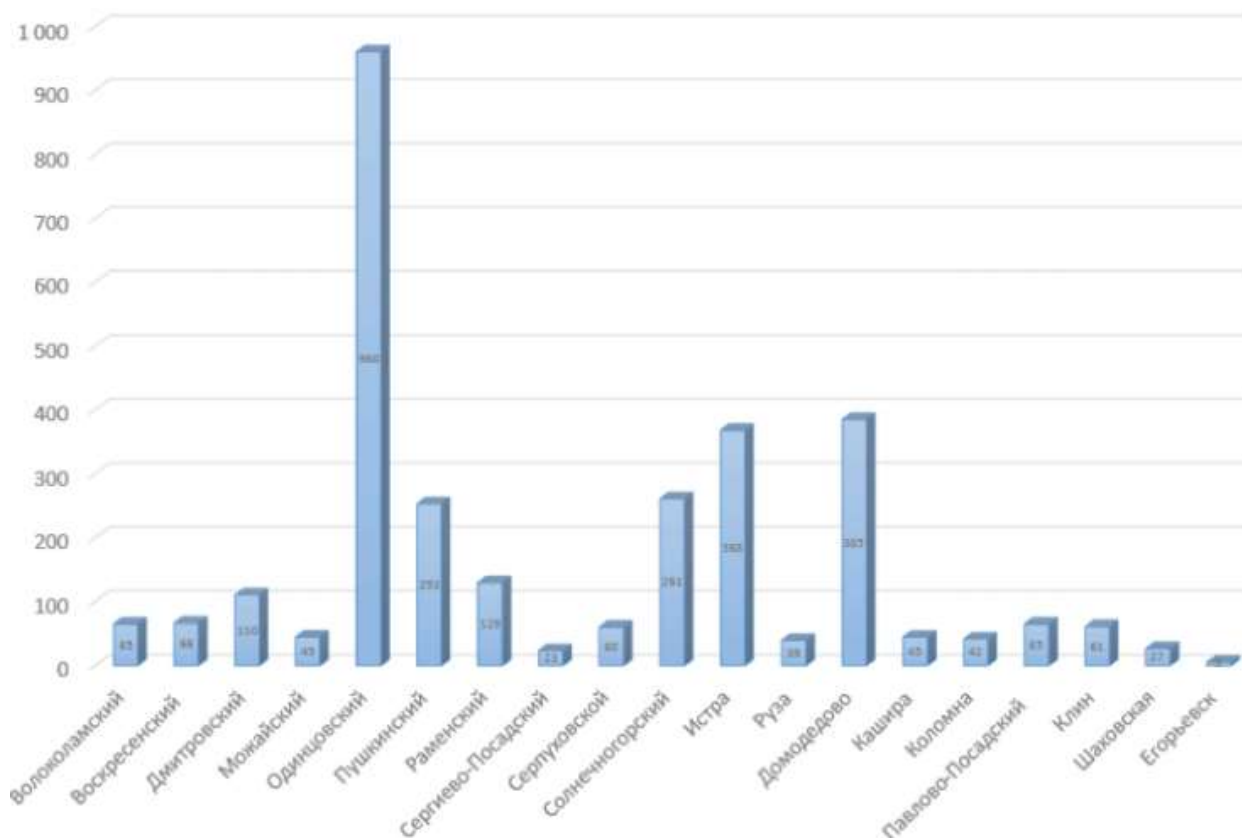
Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.

Таблица 8. Значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное	Максимальное
		значение, руб. за 1 кв.м	значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	<u>Солнечногорский</u>	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Диаграмма 3. Средние значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.



Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

### **Факторы, влияющие на стоимость земельных участков**

#### **География**

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

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

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

Для участков, расположенный в Подмоскowie, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагоприятных объектов то стоимость таких участков в среднем на 20-30% ниже, а в некоторых случаях стоимость может быть в разы ниже.

#### **Цены и коммуникации**

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

#### **Вид разрешенного использования**

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

#### **Цены и инфраструктура**

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура.

## **15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

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

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

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

### ***15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости***

#### *15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

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

Оценщиком был сделан вывод о невозможности использования сравнительного подхода к оценке, т.к. нельзя подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Данное обстоятельство связано прежде всего с тем, что объекты, аналогичные оцениваемому, продаются на рынке, как правило, в составе имущественных комплексов предприятий.

Оценщиком был сделан вывод о невозможности использования доходного подхода к оценке, т.к. объект оценки не генерирует и не способен генерировать потоки доходов самостоятельно, вне рамок имущественного комплекса предприятия.

В соответствии с пп в) п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

***Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета был использован затратный подход к оценке, т.к. объект оценки относится к имуществу специального назначения и использования.***

## **16. Затратный подход**

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

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Применение вышеуказанного метода оценки обосновано тем, что данные этапы определения стоимости приведены в ФСО №7 «Оценка недвижимости».

### **16.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный**

#### **16.2.1 Описание методики оценки земельного участка**

Оценка справедливой стоимости земельных участков была проведена сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), включающий в себя следующие этапы:

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.

### *16.2.2 Выбор единиц сравнения для земельного участка*

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.

### *16.2.3 Выбор объектов-аналогов для земельного участка*

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.

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 обусловлено 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:

- Назначение земельных участков – с/х.
- Местоположение – Московская область, 40-80 км от МКАД.

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

Таблица 9. Описание аналогов и объекта оценки (ЗУ площадью 204,22 сот).

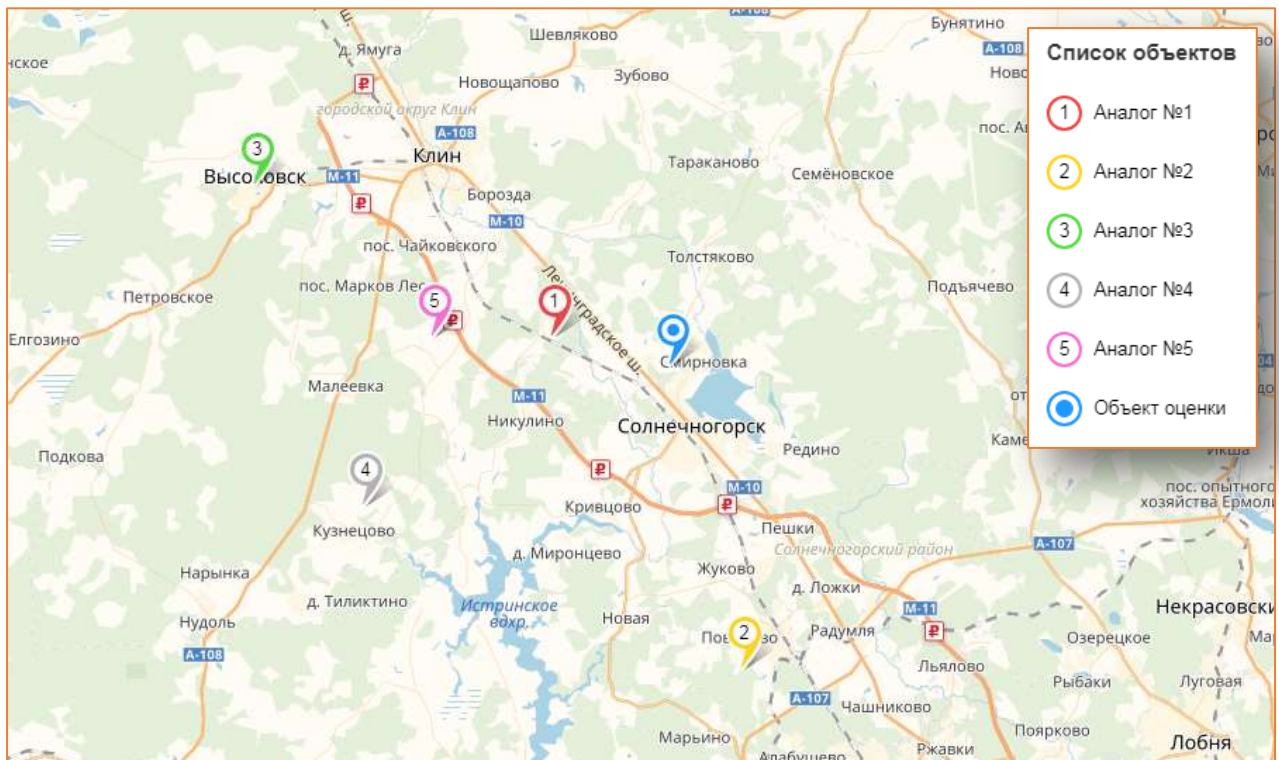
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №1	Аналог №1	Аналог №1	Аналог №1
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское	Московская обл., г. о. Клин, д. Покровка	Московская область, Солнечногорский район, г. о. Поварово, Метролог СТ	Московская область, г.о. Клин, г. Высоковск	Московская область, р-н Клинский, с/с Нудольское	Московская область, Клинский район, д. Иевлево
Удаленность от МКАД	60 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	70 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	40 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	80 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	80 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	75 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	204,22	264,00	127,00	130,00	200,00	284,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>700 000</b>	<b>500 000</b>	<b>350 000</b>	<b>500 000</b>	<b>1 079 000</b>
Источник информации	–	Авито	ЦИАН	Авито	Авито	ЦИАН
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_2.64_ga_snt_dnp_1093966457">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_2.64_ga_snt_dnp_1093966457</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/191035528/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/191035528/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ysokovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_snt_dnp_1250172038">https://www.avito.ru/ysokovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_snt_dnp_1250172038</a>	<a href="https://www.avito.ru/isra/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1123512660">https://www.avito.ru/isra/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1123512660</a>	<a href="https://klin.cian.ru/sale/commercial/150455529/">https://klin.cian.ru/sale/commercial/150455529/</a>
Контактный телефон	–	+7 963 601-63-61	+7 905 542-68-37	+7 926 257-64-26	+7 926 690-67-20	+7 926 148-14-34 +7 495 642-41-52



Таблица 10. Описание аналогов и объекта оценки (ЗУ площадью 4 298,81 сот).

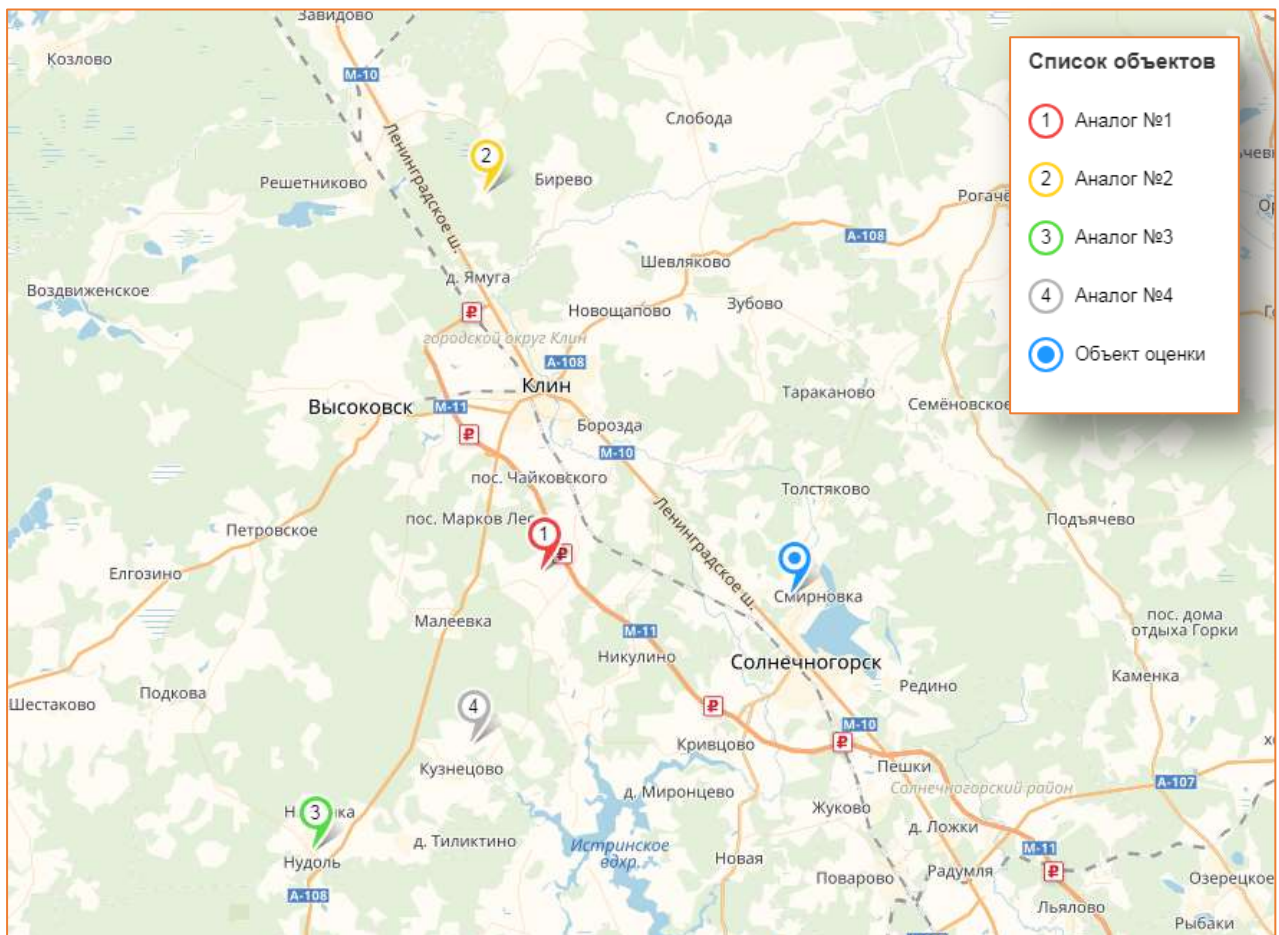
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 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, Солнечногорский район, с/п Смирновское	Московская область, р-н Клинский, д. Иевлево	Московская область, р-н Клинский, д. Селевино	Московская область, г.о. Клин, п. Нудоль	Московская область, Клин городской округ, Сергеевка деревня
Удаленность от МКАД	60 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	75 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	80 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	80 км. от МКАД по Новорижскому шоссе	75 км. от МКАД по Новорижскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	4 298,81	1 688,00	2 840,00	3 300,00	2 000,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>4 000 000</b>	<b>4 200 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>4 800 000</b>
Источник информации	–	Авито	Авито	Авито	ЦИАН
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14.3_ga_snt_dnp_869091456">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14.3_ga_snt_dnp_869091456</a>	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_1262464628">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_1262464628</a>	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_913411075">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_913411075</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167635384/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167635384/</a>
Контактный телефон	–	+7 968 357-06-36	+7 903 578-65-46	+7 963-772-65-63	+7 926 257-64-26 +7 495 225-11-11

Карта 3. Местоположение объекта оценки (ЗУ площадью 204,22 сот) и аналогов.



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Карта 4. Местоположение объекта оценки (ЗУ площадью 4 298,81 сот) и аналогов.



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

#### 16.2.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

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.

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов на Дону	15%	11%	19%
2	Краснодар	13%	9%	16%
3	Москва	18%	13%	23%
4	Красноярск	17%	12%	22%
5	Иркутск	15%	10%	19%
6	Челябинск	14%	10%	18%
7	Екатеринбург	15%	10%	20%
8	Пермь	17%	11%	22%
9	Тюмень	15%	10%	20%
10	Ставрополь	14%	11%	18%
11	Новосибирск	15%	10%	20%
12	Волгоград	16%	12%	20%
13	Владивосток	14%	9%	19%
14	Саратов	17%	11%	22%
15	Самара	16%	11%	20%
16	Воронеж	14%	10%	19%
17	Московская область	17%	12%	21%

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2017, «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков с/х назначения составила **17%**.

##### **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 объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, 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 была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2017, «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.) по следующей формуле:

$$1,2121 \times \text{Площадь, сот}^{-0,1}$$

Окончательное значение корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K_{\text{пл}} = \frac{Y_o}{Y_a} - 1, \text{ где:}$$

$K$  – корректировка на площадь, %;

$Y_a$  – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью аналога и его стоимостью;

$Y_o$  – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Таблица 12. Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости ЗУ площадью 204,22 сот.

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, сот	204,22	264,00	127,00	130,00	200,00	284,00
Значение функции	<b>0,712079731</b>	<b>0,6940297</b>	<b>0,7467205</b>	<b>0,7449791</b>	<b>0,7135681</b>	<b>0,68898</b>
Размер корректировки, %	-	3%	-5%	-4%	0%	3%

Таблица 13. Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости ЗУ площадью 4 298,81 сот.

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, сот	4 298,81	1 688,00	2 840,00	3 300,00	2 000,00
Значение функции	<b>0,5250536</b>	<b>0,5765025</b>	<b>0,5472763</b>	<b>0,539122</b>	<b>0,5668073</b>
Размер корректировки, %	-	-9%	-4%	-3%	-7%

### **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 с/х назначения), то данная корректировка не применялась.

### **9. Корректировка на коммуникации**

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

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

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

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

### 16.2.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки 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 14. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (ЗУ площадью 204,22 сот) по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	700 000	500 000	350 000	500 000	1 079 000
-	Площадь участка, сот.	264,00	127,00	130,00	200,00	284,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	2 652	3 937	2 692	2 500	3 799
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%
	Скорректированная удельная цена	2 201	3 268	2 234	2 075	3 153
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	2 201	3 268	2 234	2 075	3 153
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	2 201	3 268	2 234	2 075	3 153
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	2 201	3 268	2 234	2 075	3 153

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	2 201	3 268	2 234	2 075	3 153
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	2 201	3 268	2 234	2 075	3 153
7	<b>Корректировка на площадь</b>	3,0%	-5,0%	-4,0%	0,0%	3,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	2 267	3 105	2 145	2 075	3 248
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	2 267	3 105	2 145	2 075	3 248
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	2 267	3 105	2 145	2 075	3 248
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>2 267</b>	<b>3 105</b>	<b>2 145</b>	<b>2 075</b>	<b>3 248</b>
-	Коэффициент вариации, %					20%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	1	2
-	Удельный вес аналога, %	16,667%	16,667%	16,667%	33,333%	16,667%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.</b>					<b>2 486</b>

Таблица 15. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (ЗУ площадью 4 298,81 сот) по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 200 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>4 800 000</b>
-	Площадь участка, сот.	1 688,00	2 840,00	3 300,00	2 000,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>2 370</b>	<b>1 479</b>	<b>1 970</b>	<b>2 400</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 967	1 228	1 635	1 992
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 967	1 228	1 635	1 992
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>	1 967	1 228	1 635	1 992
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 967	1 228	1 635	1 992
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 967	1 228	1 635	1 992
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 967	1 228	1 635	1 992
7	<b>Корректировка на площадь</b>	-9,0%	-4,0%	-3,0%	-7,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 790	1 179	1 586	1 853
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 790	1 179	1 586	1 853
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 790	1 179	1 586	1 853

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</i>	<i>1 790</i>	<i>1 179</i>	<i>1 586</i>	<i>1 853</i>
-	Коэффициент вариации, %				16%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>1 602</b>

Таблица 16. Справедливая стоимость каждого земельного участка.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./сот	Справедливая стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское	50:09:0000000:191360	429 881	1 602	6 886 694
2	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское	50:09:0010334:883	20 422	2 486	507 691
-	<b>Итого</b>	-	<b>450 303</b>	-	<b>7 394 385</b>

### 16.3. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются исходя из данных из специализированных справочников о затратах на строительство аналогичных объектов.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

$$ЗС = ЗС^{\text{базис}} \times K_K \times K_P \times K_{\text{в.р.}} \times I^{\text{базис - дата оценки}}, \text{ где}$$

$ЗС$  – сумма затрат на создание объекта капитального строительства на дату проведения оценки.

$ЗС^{\text{базис}}$  – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра (строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) объекта – аналога.

Сведения о технических характеристиках, объемно-планировочных и конструктивных решениях и показателях стоимости на единицу измерения объектов-аналогов определяются на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_K$  – корректировка на различия между объектом оценки и аналогом по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов и конструкций и т.п. Данная корректировка определяется на основании Сборников



укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_p$  – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

$K_{в.р.}$  – коэффициент, отражающий процент фактически выполненных работ и определяемый на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам объекта.

$I_{\text{базис - дата оценки}}$  – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеня «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 17. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату.

Выпуск бюллетеня "КО-ИНВЕСТ"			Базисная дата		Текущая дата		Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки
Номер	Дата	Комментарий	Базисная дата сборника УПВС	Индекс	Дата оценки	Индекс	
103	Апрель 2018 г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Московской области, страница 34	01.01.1969	0,04228	03.09.2018	9,63	227,769

Таблица 18. Расчет затрат на создание объекта капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Объем, куб.м	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПВС	Номер таблицы и описание аналога
1	Кормоцех	42 872,0	14,80	1,0	1,0	100%	227,769	144 520 706	26/1	70

#### 16.4. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Прибыль предпринимателя возникает не всегда, а только для тех объектов, строительство которых в настоящее время экономически оправданно и реализовать которые на открытом рынке будет возможно выше себестоимости строительства. Учитывая негативную ситуацию в экономике России и на рынке недвижимости, в частности, Оценщиком был сделан вывод, что прибыль предпринимателя для объекта оценки будет равна нулю.

### 16.5. Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

#### Определение физического износа

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Физический износ определяется экспертно согласно укрупненной шкале физического износа.

Таблица 19. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

Таблица 20. Расчет физического износа объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Хронологический возраст	Характеристика состояния	Физический износ, %
1	Кормоцех	1976	42	Ветхое	70%

### Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

В нашем случае все объекты оценки имеют функциональный износ, поскольку на дату оценки появились их более современные аналоги.

Расчет функционального износа производился оценщиком экспертно, на основании шкалы экспертных оценок для определения процента функционального износа.

Таблица 21. Укрупненная шкала функционального износа.

Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0%
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5% - 10%
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15% - 35%
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40% - 70%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75% - 100%

*Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352с.*

Таблица 22. Расчет функционального устаревания объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Хронологический возраст	Характеристика состояния	Степень устаревание, %
3	Кормоцех	1976	42	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	32%

### Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например, появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объекта оценки. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание определено в размере 0%.

### Определение накопленного совокупного износа

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

*Инс* – накопленный совокупный износ, %;

*Иф* – физический износ, %;

*Уф* – функциональное устаревание, %;

*Ув* – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Таблица 23. Расчет накопленного совокупного износа.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный совокупный износ, %
3	Кормоцех	70%	32,0%	0%	79,6%

### **16.6. Определение стоимости объекта капитального строительства**

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таблица 24. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предпр-ля, %	Накопленный совокупный износ, %	Норма выхода материала при необходимости сноса, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Кормоцех	144 520 706	0%	79,6%	-	29 482 224

### **16.7. Определение стоимости объекта оценки по затратному подходу**

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Таблица 25. Расчет справедливой стоимости по затратному подходу.

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Справедливая стоимость, руб.</b>
1	Кормоцех	50:09:01:03601:001	6 822,5	29 482 224
2	Земельный участок	50:09:0000000:191360	429 881	6 886 694
3	Земельный участок	50:09:0010334:883	20 422	507 691
-	<b>Итого</b>	-	-	<b>36 876 609</b>

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки согласно результатам затратного подхода по состоянию на 03 сентября 2018 г. составляет 36 876 609 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 объектов 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 – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Затратный подход – 36 876 609 руб.

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

***Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на 03 сентября 2018 г. составляет 36 876 609 (Тридцать шесть миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот девять) рублей.***

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

Аналоги к земельному участку площадью 20 422 кв.м

Участок 2.64 га (СНТ, ДНП) - 700 000 ₽  
 № 1093066457, размещение вчера в 04:43, 384 (+13)  
 Добавить в избранное Добавить заметку

8 963 601-63-61

Написать сообщение  
 Отвечает в течение дня

срочно  
 Частная продажа  
 На Avito с ноября 2017  
 Завершено 2 объявления  
 5 объявлений пользователя

Адрес: [Поварово городской округ Клин, Московская область, деревня Поварово](#)  
 Посмотреть карту

Участок 2.64 га ольхионазначения, доменный участок, дорожка, электричество и газ по границе участка. Рядом пруд. Собственник. Торг. Все вопросы по телефону

Коммерческая земля, 1,27 га - 500 000 ₽  
 195 705 ₽ за га  
 Следить за изменением цены  
 УОН

ИПВ:  
 ID 13096164  
 +7 905 542-68-37  
 Помогите нам сделать эту страницу более полезной  
 130961 И оставьте отзыв после покупки

Площадь: 1.27 га  
 Категория: Участок поселений

Продается земельный участок с/х назначения площадью 1,26 га. Участок расположен в 40 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. С юга, запада и севера прилегает к садовым товариществам. С востока граничит с лесным массивом. Кад. номер 50:09:0050525:24, Солнечногорский район, Центральный проезд, продается Земельный участок, общ. пл. 127 соток

Участок 1.3 га (СНТ, ДНП) 350 000 ₽

№ 1250172038, размещен 15 августа в 11:26

Добавить в избранное · Добавить заметку

Поселок "Фермерия"  
Московская область, Климовский район

8 926 257-64-26

Написать сообщение

10 строк  
Агентство  
На Avito с июля 2012  
Завершено 8 объявлений

В объявлении пользователя

Контактное лицо:  
Виктория

Адрес:  
Московская область, Высоковск,  
Московская область, городской округ Климовский

Расстояние до города: 79 км Площадь: 130 сот

Адрес: Московская область, Высоковск, Московская область, городской округ Климовский

Продаю земельные участки садовод назначения, 75 км от МКАД. Можно добраться как по Панинградскому, так и по Новорижскому шоссе. Участок ровный, не заболоченный. С трех сторон граничит с лесным массивом, с одной стороны с лесным оврагом. Поле разбито на 7 участков по 2 га. Цена указана за 1 га. Если 2 га много, можем оформить обремененную собственность, где у Вас будет 1 га и у Вашего друга. Кадастровая стоимость выверена. Налог на 2 га будет порядка 300 р в год. На участке можно выращивать яблуду (клубника, малина и т.д.), овощи (картофель, морковь). Там же есть база клиентов (физ, юр лица) для сбыта садовой продукции. Можно заняться животноводством (кролики, овцы). Или же поманар ВРМ, построить, фамильную усадьбу! Собственник. Звоните, консультации по ведению с/х деятельности БЕСПЛАТНО!

Участок 2 га (СНТ, ДНП) 500 000 ₽

№ 1123512860, размещен 29 августа в 10:47

Добавить в избранное · Добавить заметку

8 926 690-67-20

Написать сообщение

Старает в течение дня

Алексей  
Агентство  
На Avito с октября 2011  
Завершено 44 объявления

В объявлении пользователя

Контактное лицо:  
Алексей

Адрес:  
Московская область, Истринский район

Расстояние до города: 20 км Площадь: 200 сот




17 авг. 14:54 335 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 284 сот.

Московская область, Клинский район, Исаево деревня [На карте](#)  
 = Ленинградское шоссе, 75 км от МКАД = Пятницкое шоссе, 90 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**1 079 200 Р**  
 3 800 Р за сот.

**PRO:**  
**Сергей Дьяченко**  
 Частный маклер  
 Нет отзывов  
 6 объявлений

**+7 926 148-14-34**  
**+7 495 642-41-52**

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

---

**PRO:**  
**Сергей Дьяченко**  
 Частный маклер  
 Нет отзывов  
 6 объявлений

**+7 926 148-14-34**  
**+7 495 642-41-52**

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

Площадь: **284 сот.** Категория: **Участок сельскохозяйственного назначения**

Продан земельный участок Московская область Клинский район д. Исаево 2.84 Га земля для сельхоз использования прекрасно подойдет под теплицу или других сельскохозяйственных нужд по границе участка протекает небольшая речка документы готовы к сделке. оперативный показ. реальному покупателю реальный торг. цена 3800 за сотку, за весь участок 1079000 т/р, к/н 50:03:0050180:1682 Сергей.

## Аналоги к земельному участку площадью 429 881 кв.м

Участок 14.3 га (СНТ, ДНП) - 4 000 000 Р

№ 865091456, размещено 3 сентября в 08:15 | 2371 (+5)

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

8 968 357-06-36

[Написать сообщение](#)

**Роман**  
Агентство  
На Avito с апреля 2010  
Завершено 69 объявлений

18 объявлений пользователя

Контактное лицо  
**Роман**  
Адрес:  
Московская область, Солнечногорск, д. Иевлево

Расстояние до города: **10 км**, Площадь: **1430 сот**


Адрес: Московская область, Солнечногорск, д. Иевлево [Посмотреть карту](#)

Два смежных участка суммарной площадью 16,88 га примыкает к деревне Иевлево клинского района в 200 метрах от планируемого ЦКАДа в 2,5 км от пересечения планируемых ЦКАД и М11 Новая Ленинградка

Участок 28 га (СНТ, ДНП) + 4 200 000 Р

№ 1262464628, размещено вчера в 17:36 = 36 (+7)

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




**8 903 578-65-46**

[Написать сообщение](#)

Компания "Деловой Центр"  
Агентство

Контактное лицо  
Владимир

Адрес  
Московская область, Клин, Первомайская улица



Расстояние до города: 10 км; Площадь: 2800 сот.

Адрес: Московская область, Клин, Первомайская улица [Посмотреть карту](#)


Продам земельный участок сельхозназначения 28.4 Га, в д. Селевино, кадастровый номер: **50:03:0020180:018**.

Подъезд к участку асфальтированный, удобный заезд с Ленинградского шоссе, поле ровное, есть съезды. Возможен раздел на меньшие участки.

Участок 33 га (СНТ, ДНП) 6 500 000 Р

№ 913411075, размещено 14 августа в 15:48 2072 (+5)

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



**8 963 772-65-63**

**Написать сообщение**  
в сети

Агентство Недвижимости  
**«НОВОСЕЛ»**  
Агентство  
На Авито с марта 2013

Контактное лицо:  
Антон


Адрес:  
Московская область, Клин, НУДОЛЬ

Расстояние до города: **30 км**; Площадь: **3300 сот**

Адрес: Московская область, Клин, НУДОЛЬ [Посмотреть карту](#)

Продается участок сельскохозяйственного назначения вблизи посёлка Нудоль.  
Участок граничит с трассой А-108. Участок 33 га.  
До Новоринского шоссе 7 км. До Москвы 60 км.  
Документы готовы к с сделке!  
Просмотр в любое время!

Агентство Недвижимости  
**«НОВОСЕЛ»**  
Агентство недвижимости «Новосел» — ваш профессиональный партнер в сфере недвижимости.



325 объявлений агентства

Участок 143 га СНТ Д... x Участок 28 га СНТ Д... x Участок 33 га СНТ Д... x Купить коммерческую


Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/167625384/>

30 апр 13:54 38 просмотров 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 20 га

Московская область, Клин городской округ, Сергеевка деревня [На карте](#)  
 Ленинградское шоссе, 75 км от МКАД | Новорязанское шоссе, 75 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

Площадь: **20 га** Категория: **Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)**

Продан участок 19,94 га с/х назначения. Расположен в 75 км от МКАД по Новорязанскому либо Ленинградскому шоссе вблизи д. Сергеевка Клинского района. Расположен в окружении леса, рельеф ровнинный, подъезд круглогодичный, по границе протекает ручей, с севера граничит с прудом. Есть возможность межевания. Цену готов обсуждать.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Показать телефон](#)

**4 800 000 ₺** 240 000 ₺ за га

**Виталий Динун**  
 10 отзывов  
 Нет отзывов  
 У объявлений

**+7 926 257-64-26**  
**+7 495 225-11-11**

Пожалуйста, оцените, насколько это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита.

[Написать сообщение](#)

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



(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**

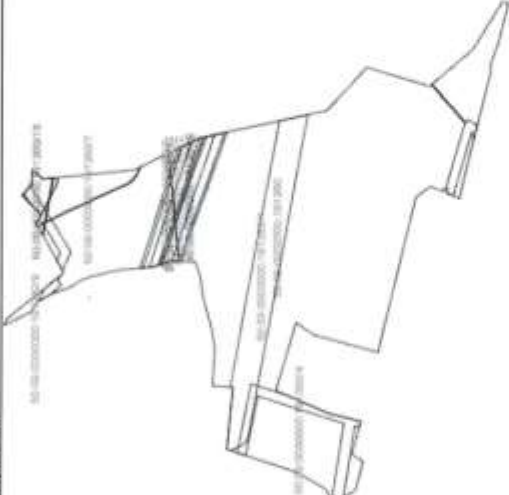

Лист № <u>03.09.2018</u> Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
(необязательно)		
Кadaстровый номер: <u>50:09:0000000:191360</u>		
Номер кадастрового квартала: <u>50:09:0000000</u>		
Дата присвоения кадастрового номера: <u>03.09.2018</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____	данные отсутствуют	
Адрес: _____	Менделеевская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	
Площадь: _____	429881 +/- 5737 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.: _____	3997893.30	
Кадастровые номера расположенных и пределах земельного участка объектов недвижимости: _____	50:09:0000000:72352, 50:09:0010334:734, 50:09:0000000:184012	
Категория земель: _____	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования: _____	для сельскохозяйственного производства	
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 (кадастровым номером) 50:09:0000000:189331. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 50:09:0000000:186948.	
Получатель выписки: _____	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК ПромСвязь"	
БАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА _____ (полное наименование должности)		
М.П. Чуркова Ю. М.		

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

Земельный участок		Инд. объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего листов выписки: _____	
03.09.2018		50:09:0000000:191360	
Кadaстровый номер:			
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 владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:09:0000000:191360-50:009/2018-1 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №/ДКП/09-ОФНН; Решение об утверждении образования земельных участков от 03.03.2014; Решение об утверждении образования земельных участков от 09.02.2015; 3.1. Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:185114 от 03.07.2017; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:189331 от 15.08.2018		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Вид:			
Дата государственной регистрации: 03.09.2018			
Номер государственной регистрации: 50:09:0000000:191360-50:009/2018-2			
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен			
4. 4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗь"		
Основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗь" от 15.11.2012			
5. Сведения о наличии решения об ипотечной 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		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чуриков Ю. М.	
		М.П.	



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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки:
<u>03.09.2018</u>			
Катастровый номер:		<u>50:09:0000000:191360</u>	
<p>План (чертеж, схема) земельного участка:</p> 			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чуриков Ю. М.	
		М.П.	

(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:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____ Раздела I, _____	Всего листов выписки: _____
03.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:09:0010334:883
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010334
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Сяпировское
Площадь:	20422 +/- 1250 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	189924,60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:00000000:184012, 50:09:00000000:184043, 50:09:0010334:734
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка передана граница земельный участок (земельный участок) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 50:09:00000000:189331. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 50:09:00000000:186948.
Получатель выписки:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"
В АМЕСТИТЕЛЕ НАЧАЛЬНИКА 	
ВУРИКОВ Ю. М. (подпись) (инициалы)	

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

Земельный участок		Информация о кадастровом объекте	
Лист № <b>2</b>	Раздел <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b>	Всего листов выписки:
<b>03.09.2018</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0010334:883</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Виды кадастровых объектов - Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обная долевая собственность, № 50:09:0010334:883-50/009/2018-1 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/09-ОИИ; Решение об утверждении образования земельных участков от 03.03.2014; Решение об утверждении образования земельных участков от 09.02.2015; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:185114 от 03.07.2017; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:189331 от 15.08.2018		
Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:			
Вид:			
Дата государственной регистрации:			
Номер государственной регистрации:			
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:			
4. 4.1.1. объект:	не определен		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:			
основание государственной регистрации:			
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"			
Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012			
данные отсутствуют			
5. 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:			
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА			
М.П. Чуриков Ю. М.			

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

<b>Земельный участок</b>			
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>03.09.2018</b>			
Кадстровый номер: <b>50:09:0010334:883</b>			
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1: Условные обозначения:			
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА			
М.П. <b>Нуриков Ю. М.</b>			

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»  
Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»  
ОГРН 1027718000067, ИНН 7718218817, КПП 770301001  
Адрес местонахождения: 123242, г. Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2**

г. Москва

«15» августа 2018 г.

**РЕШЕНИЕ**

*собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:189331*

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным 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: 50:09:0000000:189331, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 450 303 (Четыреста пятьдесят тысяч триста три) кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Смирновское, имеющий следующие ограничения (обременения) права:

• в виде доверительного управления, дата государственной регистрации: 31.07.2017 года, номер государственной регистрации: 50:09:0000000:189331-50/009/2017-2, срок на который установлено ограничение (обременение) права: с 31.07.2017 года на срок действия правил доверительного управления, лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» (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 купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 года № ДКП/09-ОНИ, Решения об утверждении образования земельных участков от 03.03.2014 года, Решения об утверждении образования земельных участков от 09.02.2015 года, Решения собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:185114 от 03.07.2017 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «31» июля 2017 года сделана запись регистрации № 50:09:0000000:189331-50/009/2017-1 (далее по тексту – «Исходный земельный участок»), на 2 (Два) земельных участка:

• земельный участок 50:09:0000000:189331:ЗУ1, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 20 422 (Двадцать тысяч четыреста двадцать два) кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское (далее по тексту – «ЗУ1»);

• земельный участок 50:09:0000000:189331:ЗУ2, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 429 881 (Четыреста двадцать девять тысяч восемьсот восемьдесят один) кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское (далее по тексту – «ЗУ2») (далее совместно именуемые – «Образуемые 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 раздела Образуемых земельных участков;
- о прекращении права собственности на Исходный земельный участок в связи с его разделом;
- о регистрации права собственности на Образуемые земельные участки в связи с их образованием путем раздела Исходного земельного участка.

Генеральный директор  
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

  
Васильев П.М./

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

	Форма №	<b>Р 5 7 0 0 1</b>
<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 <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)		
23	марта	1998 № 001.304.982
(число)	(месяц прописью)	(год)
за основным государственным регистрационным номером		1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5
Дата внесения записи	09	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, заключаемому 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.

(Поталова Е.Ю.)  
 м.п.  
 «13» октября 2017г.

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

(Стрижак Е.Ю.)  
 м.п.  
 «13» октября 2017г.




**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

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

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

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

Рубченко Александра Николаевича

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

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

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

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(сведения о присоединении права осуществления оценочной деятельности)

(иные дополнительные документы, 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)





**ПОЛИС № 022-073-002718/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002718/18 от 15.08.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Рубченко Александр Николаевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, наличным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «15» августа 2018 г. по «14» августа 2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности 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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) 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> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

«15» августа 2018г.

Страхователь:  
Рубченко Александр Николаевич

(Рубченко А.Н.)

«15» августа 2018г.

