



**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 №7-349-3**

**об оценке справедливой стоимости земельного участка с  
кадастровым номером 50:09:0000000:191360,  
расположенного по адресу: Московская область, р-н  
Солнечногорский, с/п Смирновское**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**11 февраля 2019 г.**

**Дата составления отчета:**

**13 февраля 2019 г.**

**Москва-2019**



## 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 № 01/2019 от 29 января 2019 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:191360, расположенного по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское

Предполагаемое использование результатов оценки – определение стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектом оценки.

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

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Международные стандарты оценки IVS 2017.

Справедливая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:191360, расположенного по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское по состоянию на 11 февраля 2019 г. составила:

**6 848 004 (Шесть миллионов восемьсот сорок восемь тысяч четыре) рубля**

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 № 21 от 29 января 2019 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Ковалева Е.В.

Ковалева Е.В.

13 февраля 2019 г.

## Содержание

1.	Дата составления и порядковый номер отчета	4
2.	Задание на оценку	4
3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
3.1.	Сведения о заказчике оценки	5
3.2.	Сведения об оценщике	5
3.3.	Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	6
3.4.	Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	6
4.	Основные факты и выводы	7
5.	Допущения, принятые при проведении оценки	8
6.	Заявление о соответствии (декларация качества оценки)	9
7.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	10
8.	Применяемые стандарты оценки	11
9.	Общие понятия и определения	12
10.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	14
11.	Перечень использованных данных с указанием источников их получения	15
11.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
11.2.	Осмотр объекта оценки	15
11.3.	Прочие источники информации	15
12.	Описание объекта оценки	16
12.1.	Имущественные права	16
12.2.	Обременения, связанные с объектом оценки	16
12.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
12.4.	Информация о текущем использовании объекта оценки	17
12.5.	Балансовая стоимость объекта оценки	17
12.6.	Местоположение объекта оценки	17
13.	Анализ наиболее эффективного использования	19
14.	Анализ рынка	20
14.1.	Макроэкономический обзор	20
14.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	27
14.3.	Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	27
14.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
14.5.	Обзор рынка земельных участков с/х назначения Московского региона	30
15.	Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	36
15.1.	Обзор подходов к оценке земельных участков	36
15.2.	Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке земельных участков	38
17.	Сравнительный подход	40
17.1.	Описание методики оценки	40
17.2.	Выбор единиц сравнения	40
17.3.	Выбор объектов-аналогов	40
17.4.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	46
18.	Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	48
18.1.	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	48
18.2.	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	48
18.3.	Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	48
19.	Приложения	49
19.1.	Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	49
19.2.	Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	51
19.3.	Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	58

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	13 февраля 2019 г.
Порядковый номер отчета	7-349-3

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь, кв.м.</th> <th>Адрес</th> <th>Категория земель</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50:09:0000000:191360</td> <td>429 881 +/- 5737</td> <td>Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское</td> <td>земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> </tbody> </table> <p>Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 Настоящего отчета.</p>	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Категория земель	50:09:0000000:191360	429 881 +/- 5737	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Категория земель						
50:09:0000000:191360	429 881 +/- 5737	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	земли сельскохозяйственного назначения						
<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 Рентным 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>								
	11 февраля 2019 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. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	123242, г.Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2
ИНН	7718218817
КПП	771801001

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Ковалева Елена Васильевна
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: № 014259-1 от 03.08.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Московского государственного агроинженерного университета им. В.П. Горячкина, ДВС 1160516, регистрационный номер 376 от 09.06.2001 г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП №984601 от 2008 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет геодезии и картографии», рег. номер 197-2015 от 29.06.2015 г.</li> </ul>
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Ковалева Елена Васильевна. Страховщик – Страховая акционерная компания «Энергогарант». Страховая сумма – 300 000 рублей. Полис № 180005-035-000185. Период страхования: с 14.01.2019 г. по 13.01.2020 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 785, дата регистрации 26.12.2008 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №218 от 12.02.10 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 09 с оценщиком от 29.01.2019 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Ковалевой Еленой Васильевной
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

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

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-002817/18
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 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 № 01/2019 от 29 января 2019 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. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

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

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Категория земель
50:09:0000000:191360	429 881 +/- 5737	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	земли сельскохозяйственного назначения

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 Настоящего отчета.

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

Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Сравнительный (рыночный) подход	6 848 004 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость	<b>6 848 004 (Шесть миллионов восемьсот сорок восемь тысяч четыре) рубля</b>
------------------------	--

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

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

Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

- 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 оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.



## **6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)**

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

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Международные стандарты оценки IVS 2017.
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

Ковалева Е.В.

## **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» и Международные стандарты оценки IVS 2017.
- 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:

- Выписка ЕГРН.

### ***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 оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:191360, расположенного по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское являются владельцы инвестиционных паев Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 1. Реквизиты управляющей компании.

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

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копия 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 является земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское.

#### Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики	Источник информации
Вид права	Собственность	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер земельного участка	50:09:0000000:191360	
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское	
Площадь земельного участка, кв. м	429 881	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 997 893,30	

Показатель	Характеристики	Источник информации
План участка		Публичная кадастровая карта
Дополнительная информация	Имеются затопленные части участка	-

Источник информации: Выписки ЕГРН; Данные публичной кадастровой карты

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

В настоящее время объект оценки не используется.

#### **12.5. Балансовая стоимость объекта оценки**

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

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

##### **Общие сведения**

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

##### **Характеристики местоположения**

Таблица 3. 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 50-60	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	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>

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/>

## **Выводы**

Местоположение 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 оцениваемого объекта недвижимости является использование для сельскохозяйственного производства.

## 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 период до 2024 года (от 01.10.2018г.), <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>.*

В первой половине 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в 2017г. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды.



Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

В России увеличивается вклад внешнего спроса в рост ВВП в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

### **Анализ общей социально-экономической обстановки в России**

*Источник информации: Социально-экономическое положение России за январь-сентябрь 2018 г., [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-09-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-09-2018.pdf)*

Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.

Диаграмма 1. Динамика производства ВВП в % к значению условного среднего квартала 2016г.



Таблица 4. Основные показатели развития Российской Федерации.

Наименование	Сентябрь 2018г.	В % к		Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г.	Справочно		
		сентябрю 2017г.	августу 2018г.		сентябрь 2017г. в % к		январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.
					сентябрю 2016г.	августу 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 <sup>1)</sup>	101,7 <sup>2)</sup>			101,6 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,1	102,5	103,0	103,5	103,1	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1129,4	94,0	181,5	96,7	108,8	171,3	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	462,6	101,9	97,9	102,9	102,9	98,5	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,7	102,9	96,0	104,4	104,4	97,6	106,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2724,8	102,2	98,9	102,6	103,1	99,5	100,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	794,1	102,4	99,1	102,8	100,1	99,3	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	59,1 <sup>5)</sup>	114,7 <sup>6)</sup>	106,5 <sup>7)</sup>	120,4 <sup>8)</sup>	123,9 <sup>6)</sup>	113,1 <sup>7)</sup>	126,8 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	37,4	128,7	108,7	128,2	125,9	117,8	126,7
импорт товаров	21,6	96,5	102,9	108,9	121,5	107,5	126,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 <sup>9)</sup>	103,2 <sup>2)</sup>			103,6 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,4	100,2	102,5	103,0	99,9	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		114,4	101,3	110,8	106,8	102,4	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		98,5	100,0	101,7 <sup>11)</sup>	99,1	100,7	97,5 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42200 <sup>10)</sup>	110,8 <sup>10)</sup>	102,0 <sup>10)</sup>	111,1 <sup>10)</sup>	107,4	102,6	106,9
реальная		107,2 <sup>10)</sup>	101,8 <sup>10)</sup>	108,4 <sup>10)</sup>	104,3	102,8	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,4 <sup>12)</sup>	89,9	97,9	91,5	95,0 <sup>13)</sup>	100,6	93,2 <sup>13)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,6	88,7	95,6	86,8	84,9	94,7	85,2

1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).  
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.  
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 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 август 2018 года.  
6) Август 2018г. и август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Август 2018г. и август 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-август 2018г. и январь-август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I полугодие 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 январе-сентябре 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. составили 101,1%, в январе-сентябре 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г. - 98,1%.  
12) Предварительные данные.  
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Индекс промышленного производства в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-сентябре 2018г. - 103,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,9%, в январе-сентябре 2018г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2018г. - 103,3%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,1%, в январе-сентябре 2018г. - 108,6%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,1%, в январе-сентябре 2018г. - 112,9%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в январе-сентябре 2018г. - 102,2%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в январе-сентябре 2018г. - 102,7%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-сентябре 2018г. - 106,3%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-сентябре 2018г. - 104,8%.

Индекс производства металлургического в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,5%, в январе-сентябре 2018г. - 100,6%.

Индекс производства электрического оборудования в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-сентябре 2018г. - 103,6%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 81,9%, в январе-сентябре 2018г. - 109,4%.

Индекс производства прочих готовых изделий в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе-сентябре 2018г. - 114,7%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2018г. составил 770,1 млрд. рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2018г. - 5107,2 млрд. рублей, или 99,3%.

В сентябре 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%, в январе-сентябре 2018г. увеличились на 1,7% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2018г., по оценке, составила 42200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%, в январе-сентябре 2018г. - на 11,1%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в сентябре 2018г. составила 76,6 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В сентябре 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2018г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России сократилось на 84,7 тыс. человек, или на 0,06% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 32,9 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 49,9% компенсировал естественную убыль населения.

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

### Оценки

Источники информации: Федеральная служба государственной статистики: «Регионы России. Основные характеристики субъектов Российской Федерации - 2017 г.», [http://www.gks.ru/bgd/regl/b17\\_14s/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_14s/Main.htm); Министерство экономики и финансов МО: <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/19-12-2018-11-12-51-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovsk>

Таблица 5. Основные характеристики Московской области.



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:

Балашиха<sup>2)</sup> – 450,8

Подольск<sup>3)</sup> – 299,7

Химки – 244,7

Королев – 221,8

Мытищи – 205,4

Люберцы – 197,7

Электросталь – 158,5

Красногорск – 153,4

Коломна – 144,1

Одинцово – 141,5

Серпухов – 125,9

Щелково – 125,8

На протяжении 9 месяцев 2018 года экономика региона показывала уверенный рост практически во всех секторах, что стало залогом положительной динамики основных показателей, характеризующих уровень жизни населения и его занятость.

В промышленности в течение года отмечалось ускорение темпов роста производств, основным драйвером которого стала обрабатывающая отрасль (более 80 процентов отгружаемой продукции). Здесь положительную динамику демонстрировали практически все виды производств, за исключением производства мебели. В целом по итогам 9 месяцев прирост промышленного производства составил 9,6 процента к аналогичному периоду прошлого года, объем отгруженной промышленной продукции практически достиг 2 трлн. рублей.

Рост сельскохозяйственного производства составил 103,1 процента. Факторы, оказавшие влияние на рост производства: увеличившийся по сравнению с уровнем прошлого

года сбор картофеля (на 7,4 процента) и овощей закрытого и открытого грунта (на 3,5 процента), рост на 1,4 процента производства молока и яиц.

Динамичный рост продолжился в инвестиционной сфере, что связано с активностью в строительном секторе экономики. По данным 9 месяцев в экономику региона инвестировано свыше 490 млрд. рублей, что более чем на 30 процентов выше соответствующего уровня прошлого года. В структуре вложений значительная доля (60 процентов) по-прежнему приходилась на строительство жилья, коммерческих и промышленных сооружений.

В строительном секторе объем выполненных работ с начала года вырос более, чем на 6 процентов к уровню января-сентября 2017 года, площадь введенного жилья увеличилась на 18 процентов. Регион продолжает удерживать лидирующие позиции в стране по объемам жилищного строительства.

На потребительском рынке также наблюдался рост основных показателей: объем оборота оптовой торговли увеличился на 5,5 процента, розничный товарооборот – на 7,6 процента, объем платных услуг – на 0,7 процента, оборот общественного питания – на 9,9 процента. Потребительские цены на товары и услуги выросли на 3,8 процента относительно января-сентября прошлого года.

Увеличение внутреннего спроса населения на товары и услуги обусловлено, прежде всего, положительной динамикой доходов населения. Так, по сравнению с уровнем прошлого года среднедушевые денежные доходы населения за 9 месяцев 2018 года выросли в реальном выражении (с учетом роста цен) на 1,9 процента, реальная заработная плата по экономике – на 5,1 процента. Величина среднемесячной заработной платы работников в целом по экономике составила 49 325 рублей (в среднем по России – 42 325 рублей).

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2018 года составила 18 тыс. человек, что на 15 процентов ниже соответствующего периода 2017 года. Уровень безработицы в Московской области, рассчитанный в методологии МОТ, один из самых низких в России (2,6 процента в среднем за июль-сентябрь, или 5 место).

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

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



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

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

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

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земельные участки сельскохозяйственного назначения / ОКС и сооружения (специализированные, для с/х деятельности);
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область.

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

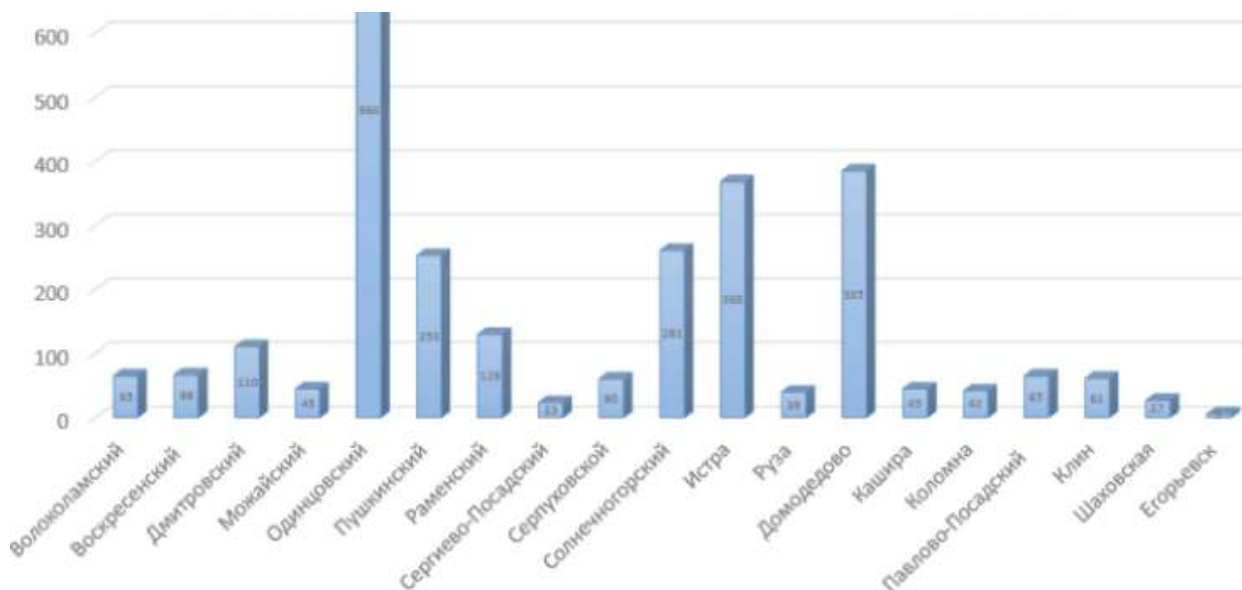
#### ***14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки***

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

Анализ цен проводится в два этапа:

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

Диаграмма 2. Средние значения цен предложений продажи земель с/х назначения в Московской области.<sup>1</sup>



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

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись: <http://www.roszem.ru>; <https://diveevo.gde.ru>; <http://nizhegorodskaya-oblast.doski.ru>; <https://nn.cian.ru/>; <https://www.avito.ru> и др.

При анализе предложений сопоставимые объекты земель с/х назначения отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь – от 1 000 до 8 000 сот;

<sup>1</sup>

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

- Местоположение - Московская область.

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

На крупные земельные наделы, предназначенные для сельскохозяйственного производства, цена варьируется в диапазоне от 1 тыс. до 70 тыс. рублей за 1 сотку. Среднее значение составляет 20 тыс. рублей за 1 сотку.

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

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

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

**Источник информации** об интервалах значений ценообразующих факторов: Справочник оценщика недвижимости-2017, «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.

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

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

#### **Передаваемые имущественные права**

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

### **Местоположение и окружение**

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

### **Площадь**

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

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

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

### **Коммуникации**

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

### **Подъездные пути**

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

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

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

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

*Источник информации:* <http://www.agroinvestor.ru/analytics/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>; Компания «Атлант Оценка»<sup>2</sup>.

### **Динамика рынка и тенденции**

В течение 2017 года определенный интерес к покупке земли сохранялся даже тогда, когда стало ясно, что год в целом для аграриев скорее неудачный. В значительной мере он

<sup>2</sup>

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

подогревается непрофильными инвесторами и будет сохраняться еще некоторое время, поскольку средняя стоимость земли в России по сравнению с сопоставимыми рынками остается относительно низкой, хотя и произошла коррекция вверх из-за колебаний курса рубля в 2014—2015 годах.

В 2014—2016 годах практически во всех регионах наблюдался рост цен на землю, который остановился 2017-м. Цены в лучших районах юга находятся в диапазоне 180-200 тыс. руб./га, центра России — на уровне 50-70 тыс. руб./га. Цены на землю в 2017 году достигли своих пиковых значений, и с осени наблюдается их снижение на 10-15% и даже более на фоне появления достаточно большого количества новых предложений, говорит директор юридического департамента «Мираторга». Реальные цены сделок отличаются от первоначальных ожиданий продавца еще больше — на 20-30%. Предполагается, что в течение 2018 года на рынке будут появляться новые предложения по продаже, и тренд на снижение цены сохранится.

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

Диаграмма 3. Некоторые показатели динамики рынка.



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

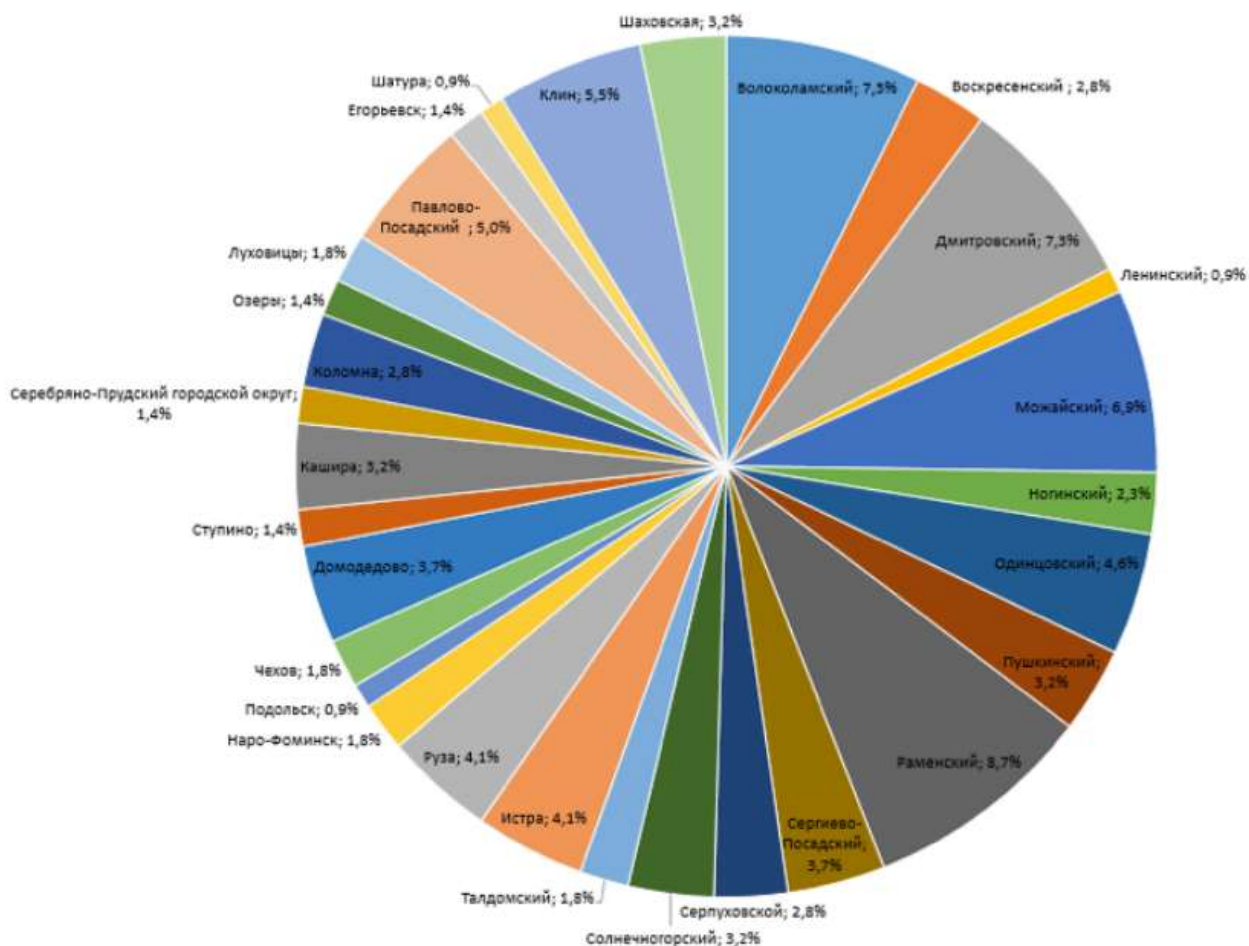
Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

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;
- 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.

Диаграмма 4. Объем предложений к продаже земель с/х назначения по районам/округам 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.

Таблица 6. Значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.

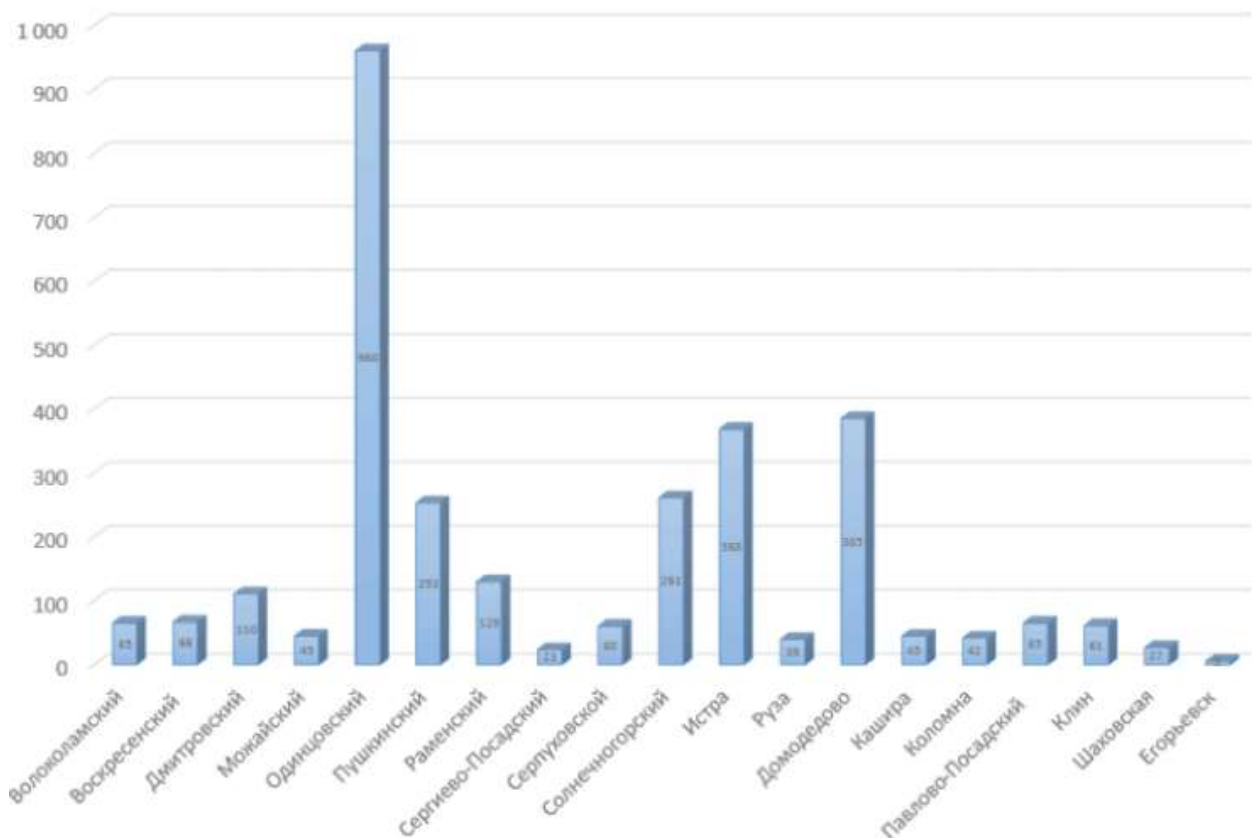
№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	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

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%).

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.

Диаграмма 5. Средние значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.



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.

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.

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.

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

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

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

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

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

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

### ***15.1. Обзор подходов к оценке земельных участков***

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

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

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

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

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

### **Общие принципы применения сравнительного подхода**

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

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

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

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Метод остатка***

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

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

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

***Метод сравнения продаж***

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

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



## **17. Сравнительный подход**

### ***17.1. Описание методики оценки***

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.

В данном случае для оценки рыночной (справедливой) стоимости был применен метод корректировок, 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.

### ***17.2. Выбор единиц сравнения***

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

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

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

### ***17.3. Выбор объектов-аналогов***

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

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

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

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов земель с/х назначения, являлись:

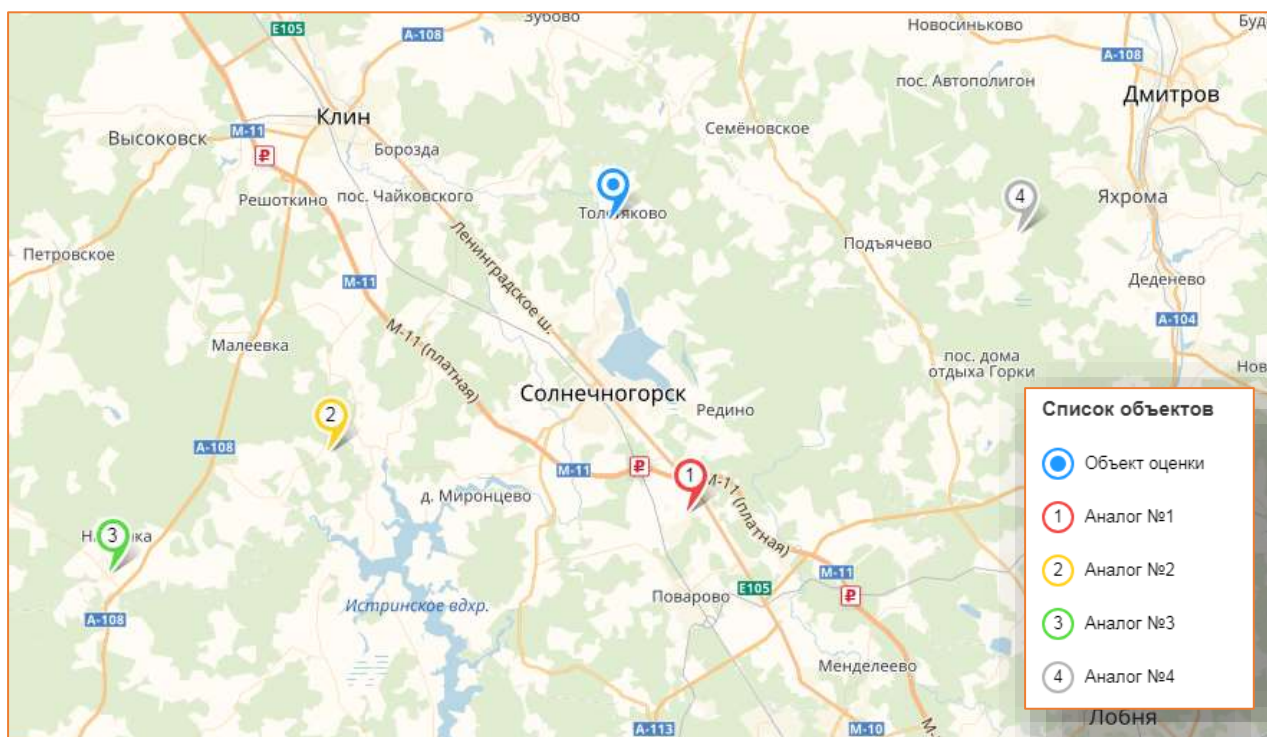
- Земельные участки – для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь – от 1 000 до 8 000 сот;
- Местоположение - Московская область.

Распечатанные копии интернет-страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 7. Описание объекта оценки и объектов-аналогов.

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	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Московская область, Солнечногорский район, д. Иевлево	Московская область, Клинский район, п. Никольское	Московская область, Клинский район, п. Нудоль	Московская область, Дмитровский район, деревня Жуково
Удаленность от МКАД	50-60 км от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 70 км от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 70 км от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 80 км от МКАД по Новорижскому/Волоколамскому шоссе	Около 60 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	4 298,81	1 688,00	1 340,00	3 300,00	5 000,00
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	Имеются подтопленные части участка	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>4 000 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>14 750 000</b>
Источник информации	–	<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_13.4_ga_snt_dnp_1236807430">https://www.avito.ru/klin/zemelnye-uchastki/uchastok_13.4_ga_snt_dnp_1236807430</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.avito.ru/yamalo/zemelnye-uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_1366305544">https://www.avito.ru/yamalo/zemelnye-uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_1366305544</a>
Контактный телефон	–	+7 968 357-06-36	+7 965 425-00-50	+7 963 772-65-63	+7 915 173-80-60

Карта 3. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



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

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.

Размер скидки на уторгование принимается на уровне **20%** согласно данным ЭЖ «Агроинвестор»<sup>3</sup>.

### **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.

<sup>3</sup> <http://www.agroinvestor.ru/analytics/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>

### **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, 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, данная корректировка не применялась.

### **6. Корректировка на местоположение и окружение**

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

Корректировка на различие в местоположении земель с/х назначения определяется исходя из удаленности от регионального центра (согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.).

Таблица 8. Корректирующие коэффициенты на удаленность земель с/х назначения от облцентра.

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	<30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

### **7. Корректировка на площадь**

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

Величина корректировки определяется согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А. по формуле:

$$K_{пл} = \left( \frac{1,1516 \times P_o^{-0,69}}{1,1516 \times P_a^{-0,69}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

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

$P_a$  – площадь объекта-аналога;

$P_o$  – площадь объекта оценки.

Таблица 9. Расчет корректировок на разницу в площади.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, сот	4 298,81	1 688,00	1 340,00	3 300,00	5 000,00
Значение функции	0,6465	0,6896	0,7007	0,6585	0,6398
Размер корректировки, %	-	-6,3%	-7,7%	-1,8%	1,0%

### **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, данная корректировка не применялась.

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

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

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

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

Оцениваемый земельный участок имеют подтопленные/заболоченные части.

Таблица 10. Корректирующие коэффициенты на наличие подтопления.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных дренажной системой, к удельной цене аналогичных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения)	1,34	1,20	1,48



Корректировка вводится согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А. в размере  $\left(\frac{1}{1,34} - 1\right) \times 100\% = -25,4\%$ .

#### **17.4. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу**

Расчет рыночной (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 11. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>14 750 000</b>
-	Площадь участка, сот.	1 688,00	1 340,00	3 300,00	5 000,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>2 370</b>	<b>3 358</b>	<b>1 970</b>	<b>2 950</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>1 896</i>	<i>2 686</i>	<i>1 576</i>	<i>2 360</i>
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>1 896</i>	<i>2 686</i>	<i>1 576</i>	<i>2 360</i>
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>1 896</i>	<i>2 686</i>	<i>1 576</i>	<i>2 360</i>

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 896	2 686	1 576	2 360
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 896	2 686	1 576	2 360
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	<b>18,0%</b>	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 896	2 686	1 860	2 360
7	<b>Корректировка на площадь</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-7,7%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>1,0%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 777	2 479	1 827	2 384
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 777	2 479	1 827	2 384
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	1 777	2 479	1 827	2 384
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	<b>-25,4%</b>	<b>-25,4%</b>	<b>-25,4%</b>	<b>-25,4%</b>
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>1 326</b>	<b>1 849</b>	<b>1 363</b>	<b>1 778</b>
-	Коэффициент вариации, %				15%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	4	3
-	Удельный вес аналога, %	26,667%	26,667%	20,000%	26,667%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>1 593</b>
-	Площадь участка, сот.				4 298,81
-	<b>Итого справедливая стоимость, руб.</b>				<b>6 848 004</b>

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки согласно результатам сравнительного подхода по состоянию на 11 февраля 2019 г. составляет 6 848 004 руб.**

## **18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

### ***18.1. 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.

### ***18.2. 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.

### ***18.3. 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 – 6 848 004 руб.
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

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

***Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 11 февраля 2019 г. составляет 6 848 004 (Шесть миллионов восемьсот сорок восемь тысяч четыре) рубля.***

## 19. Приложения

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

**Участок 14.3 га (СНТ, ДНП)** + 4 000 000 ₽  
 № 96901456, размещено сегодня в 08:25 | 330 | (+25)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 968 357-06-36

Написать сообщение

Рейтинг: Адекватно  
 На Avito с апреля 2010  
 Завершено 01 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо:  
 Павел  
 Адрес: Московская область, Солнечногорск, д. Ивалово

Площадь: 1430 сот. Расстояние до города: 10

Адрес: Московская область, Солнечногорск, д. Ивалово | Показать карту

Два смежных участка суммарной площадью 10,03 га прилегают к деревне Ивалово сельского района в 200 метрах от планируемого ЦКАД в 2,5 км от пересечения планируемых ЦКАД и М11 Новая Ленинградка. Есть возможность перевести в промзону, есть возможность отрезать кусок, если кому-то нужен склад, логистика.

**Участок 13.4 га (СНТ, ДНП)** + 4 500 000 ₽  
 № 123607432, размещено 17 января в 18:31 | 1394 | (+7)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 965 425-00-50

Написать сообщение  
 Отвечает в течение дня

Рейтинг: Нормально  
 На Avito с сентября 2014  
 Завершено 47 объявлений

8 объявлений пользователя

Контактное лицо:  
 Наталья  
 Адрес: Московская область, Истринский район, д. Никольское

Площадь: 1340 сот. Расстояние до города: 20

Адрес: Московская область, Истринский район, д. Никольское | Показать карту

Предлагается участок 13,4 га - земли с/х назначения, участок у дороги круглогодичный подъезд (асфальт), свет по границе, экологически чистое место, удобный подъезд к Ленинградского шоссе, Новорязанского шоссе, Ленинского шоссе...  
 ЦЕНА ЗА 1 га: 400 000  
 За 13 га: 4 500 000



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

(далее - инициализация органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Земельный участок**



Лист № <u>03.09.2018</u>	Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:09:0000000:191360</u>				
Номер кадастрового участка: <u>50:09:0000000</u>				
Дата присвоения кадастрового номера: <u>03.09.2018</u>				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____	данные отсутствуют			
Адрес: _____	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское			
Площадь: _____	429881 +/- 5737 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: <u>3997893.30</u>				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: <u>50:09:0000000:72352, 50:09:0010334:734, 50:09:0000000:184012</u>				
Категория земель: _____	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: _____	для сельскохозяйственного производства			
Статус земли об объекте недвижимости: _____	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: _____	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:09:0000000:189331. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0000000:186948.			
Получатель выписки: _____	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"			
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА				
М.П. Чурнов 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>03.09.2018</u>	Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего листов выписки: _____
Кadaстровый номер:		<u>50:09:0000000:191360</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцем инвестиционных паев - Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "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-О/НН; 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: <u>03.09.2018</u>			
Номер государственной регистрации: <u>50:09:0000000:191360-50:009/2018-2</u>			
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:			
4. 4.1.1. не определен			
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:			
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"			
Основание государственной регистрации:			
Правом 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.	
<small>подпись, наименование должности</small>		<small>подпись, дата</small>	

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:
<b>03.09.2018</b>			
Катастровый номер:		<b>50:09:0000000:191360</b>	
<p>План (чертеж, схема) земельного участка:</p> 			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Чуриков Ю. М.	
		М.П.	

(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:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____ Раздела 1 _____	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 передается граница земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:09:00000000:189331. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:00000000:186948.
Получатель выписки:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"
ВАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	Вручено Ю. М.



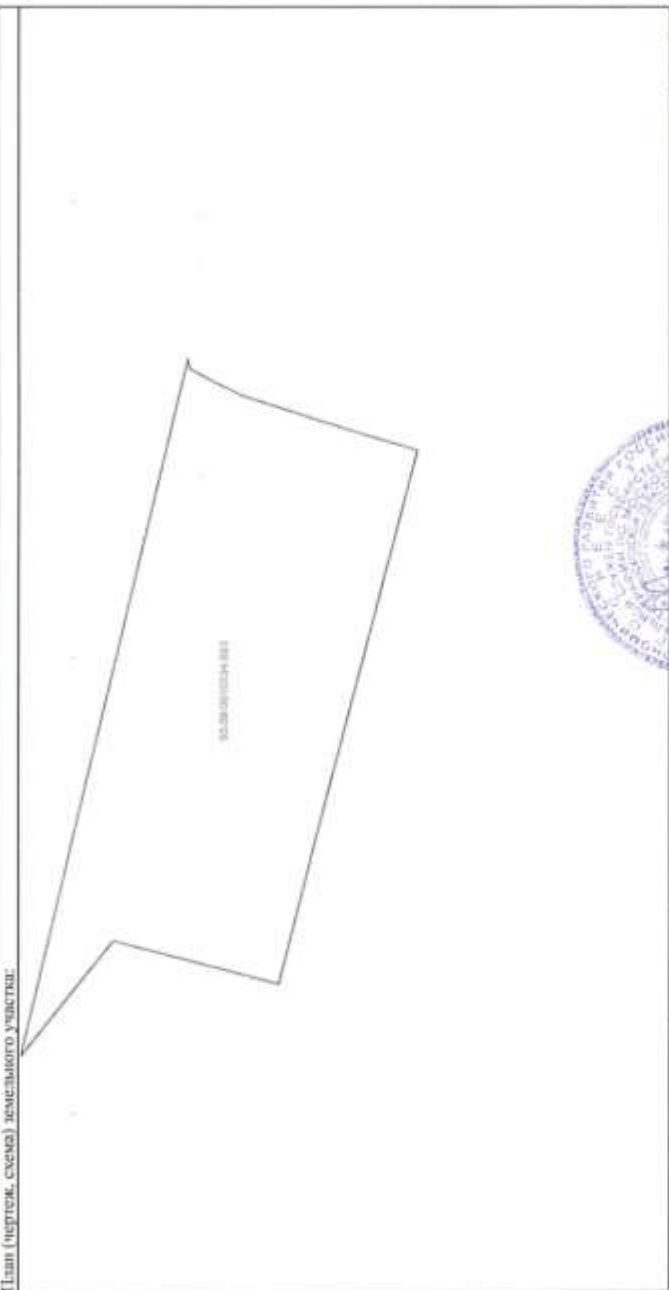

М.П.

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: _____
03.09.2018		50:09:0010334:883	
Кадастровый номер:		50:09:0010334:883	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Виды/подвиды инвестиционных паев - 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-ОНН; 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:			
03.09.2018			
Номер государственной регистрации:			
50:09:0010334:883-50/009/2018-2			
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:			
не определен			
4.	4.1.1.	Объект:	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			
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
данные отсутствуют			
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
данные отсутствуют			
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**

<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 Государственного агентства недвижимости			
М.П.  Нуриков Ю. М. Генеральный директор			



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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № <b>1</b> Раздел <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего листов выписки:
<b>16.08.2018</b>		
Кадастровый номер:	<b>50:09:0000000:191296</b>	

Номер кадастрового квартала:	<b>50:09:0000000</b>
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>02.08.2018</b>
Рынок недвижимости государственной учетной номер:	<b>данные отсутствуют</b>
Адрес:	<b>Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Петховское, д. Павловское</b>
Площадь:	<b>138006 +/- 130 кв. м</b>
Кадастровая стоимость, руб.:	<b>283239374.22</b>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<b>данные отсутствуют</b>
Категория земель:	<b>Земли населенных пунктов</b>
Виды разрешенного использования:	<b>Для индивидуального жилищного строительства</b>
Статус земли об объекте недвижимости:	<b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</b>
Особые отметки:	<b>Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:09:0060434:44</b>
Получатель выписки:	<b>Региональный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"</b>

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ**  
(подпись, печать)

**Гатулина С. В.**





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

		Форма № <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P 5 7 0 0 1</span>																					
<b>Федеральная налоговая служба</b>																							
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>																							
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)																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">23</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">2</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">9</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи <u>09</u> <u>декабря</u> <u>2002</u> (дата) (месяц прописью) (год)																							
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве																							
 Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																							
 МП серия 77 №015862742																							



свободный  
оценочный  
департамент

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

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

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



Президент НП «Лига НОО «СВОД»

Лебедев А.В.



**ПОЛИС № 022-073-002817/18**

**страхования гражданской ответственности 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, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002817/18 от 05.10.2018 г. (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:	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 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

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



(Потапова Е.Ю.)

М.П. «05» октября 2018г.

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



(Стрижак Е.Ю.)

М.П. «05» октября 2018г.









Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 180005 – 035 – 000185**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь:** Ковалева Елена Васильевна  
Адрес: г. Москва, Врачебный проезд, д13, корп.1, кв. 46  
Паспорт РФ 46 13 315158  
Выдан: 15.01.2014 г. ОУФМС России по Московской области по Шаховском Муниципальному району

**Диплом о профессиональной переподготовке** III №984601  
Дата выдачи: 09 июля 2008 г.  
Выдан: НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.



**Страховым случаем** является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику 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.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

<b>Страховая сумма, руб.</b>	<b>Страховая премия, руб.</b>
300 000,00	1 140,00

**Настоящий Полис** удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков N 180005 – 035 – 000185 от 02 ноября 2018 г.

**Настоящий Полис действует с «14» января 2019 г. по «13» января 2020 г.**

<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p> /Е.В.Ковалева/</p>	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-157500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30; 105-108</p> <p> /О.А.Аракелова/ М.П. Полис оформил: Юсов А.В.</p>
--	--

Дата выдачи полиса: «02» ноября 2018 г.





