ФАНДОЦЕНКА

Вход. № 20-20
«23» 01 2020 г.
подпись

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ФандОценка»
/Н.П. Ивашкова/

Отчет об оценке 104/20

рыночной (справедливой) стоимости 75 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	09.01.2020 г.
Дата составления отчета:	17.01.2020 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2020

123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, этаж 2, помещения XIII, комната 90;80;87
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору
ООО «ТрастЮнион АйЭм»
Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Кравченко Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 01/2020 от 13.01.2020 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости 75 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 09 января 2020 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода и методом сравнительных единиц затратного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

569 726 564 (Пятьсот шестьдесят девять миллионов семьсот двадцать шесть тысяч пятьсот шестьдесят четыре) рубля [1],

в том числе:

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Здания и сооружения				
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:425	447,60	11 368
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:482	578,70	44 399
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:480	727,60	189 593
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:479	1 136,10	20 214
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:478	3 309,30	256 379
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	127 977
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	778 014
Земельные участки				
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	648 027
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	603 624
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:09:0010607:9	22 443	1 351 517

[1] В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. НДС для зданий включен в размере 20%.

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	50:09:002 01 27			
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	1 372 233
12.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	1 446 003
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	1 455 277
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	1 547 835
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	28 339	1 706 575
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 707 237
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1009	29 749	1 791 485
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 874 528
19.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 879 105
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	1 957 090
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	2 061 090
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	35 734	2 151 901
23.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	2 209 472
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ "Лужок", дом 3	50:09:0060126:336	41 510	2 499 732
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	2 517 738
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	43 481	1 000
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	43 501	2 619 630
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	45 944	2 323 388
29.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	2 929 402
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	51 236	3 085 432
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	51 392	1 000
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	55 727	3 355 880
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	56 841	3 422 965
34.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	3 515 162
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	4 342 524
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	73 106	4 402 443
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	3 722 255
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО	50:09:0010616:26	73 619	3 722 913

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	"Солнечное"			
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	76 642	3 875 786
40.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	4 617 007
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	1 000
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	78 624	4 734 737
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	4 754 369
44.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	4 909 014
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	5 478 996
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	5 484 657
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	93 142	5 609 011
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	5 835 017
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	6 850 687
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	116 260	5 879 268
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	7 038 995
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	7 147 933
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	119 370	7 188 461
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	7 512 325
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	128 885	1 000
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	8 454 828
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	9 066 001
58.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	9 114 478
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	8 222 884
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	9 894 146
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	8 896 628
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	179 442	1 000
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	184 077	1 000
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	202 765	12 210 508
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	11 546 920

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	10 525 589
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	248 017	14 935 584
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	251 225	15 128 770
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	15 299 553
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	267 230	16 092 591
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	17 463 800
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	17 811 029
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	20 838 770
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1011	420 970	25 350 813
75.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	50:09:0000000:191360	429 881	15 144 708
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	452 133	27 227 449
77.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	25 048 181
78.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	516 306	28 913 136
79.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	26 316 173
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	560 956	1 000
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	59 649 355
82.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО" Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	1 238 469	1 000
	Итого			**569 726 564**

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор Н.П. Ивашкова

123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, этаж 2, помещения XIII, комната 90;80;87
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 8

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 10

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки 10
2.2. Международные стандарты 10
2.3. Федеральные стандарты оценки 10
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков 10
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 10
2.6. Используемая терминология 10
2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки 15

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 18

3.1. Допущения 18
3.2. Заявление о соответствии 19

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 20

4.1. Сведения о Заказчике 20
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 20
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 21

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 23

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 23
6.2. Цель оценки 23
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 23
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 31
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 37
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 42

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 43

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 43
7.2. Идентификация Объекта оценки 44
7.3. Описание местоположения объекта оценки 102

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 112

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 112
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 118
8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области 119
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 122
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 125
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .. 129

9. Анализ наиболее эффективного использования 130

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 134

10.1. Последовательность определения стоимости 135
10.1.1. Обоснование выбора подходов 140
10.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода 142
10.3. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода 157

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 177

11.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки 184

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 190
1. Правовая информация 190
2. Методическая информация 190
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОЦЕНКИ 191
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ 195
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 200
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 204
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТООБЗОР 651

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Копия Задания на оценку, подписанная Заказчиком и оценщиком, содержится в Приложении к настоящему Отчету.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	75 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	75 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области. - Свидетельства о государственной регистрации прав собственности - Выписки из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «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». Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид стоимости	**Справедливая стоимость** – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016)) **Рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности».
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

результатов оценки	
Дата оценки	09.01.2020 г.
Период проведения работ	13.01.2020 г. – 17.01.2020 г.
Дата осмотра	14.10.2019 года, 22.10.2019 года, 01.11.2019 года.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правого положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

2.2. Международные стандарты

1. Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н (ред. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940)

2.3. Федеральные стандарты оценки

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

Использование стандартов ФСО№1 – ФСО№3 и ФСО№7 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В части не противоречащей указанному в разделе 2.2, 2.3 при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

2.6. Используемая терминология

Термины и определения в соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это 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 стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
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
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
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

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

	Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) 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.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии Гражданским Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
Право собственности	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
Право аренды	В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги

Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование денежного потока	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н (ред. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940)

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств

использование	(например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация, о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками

	рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 01/20 от 13.01.2020 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», принят следующий вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н. Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н (ред. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940)

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по

сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (a) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в не котируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

5. В соответствии с п. 5 ФСО № 7 Оценщиком проводится осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Исходя из вышесказанного, осмотр объектов оценки проводился 14.10.2019 года, 22.10.2019 года, 01.11.2019 года. По данным заказчика состояние объектов оценки не изменилось на дату оценки.

6. При проведении осмотра объектов оценки и при изучении документов и информации из открытого доступа было выяснено, что:

- На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0000000:183306 есть строение – котельная, одноэтажное, площадью 315,9 кв. м.
- На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0010334:724 есть строение – котельная, 2-х этажное, площадью 1044,2 кв. м.
- На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0000000:190412 есть строения – ферма.
- На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0010114:94, 50:09:0010617:33, 50:09:0010114:89, 50:09:0010617:32, 50:09:0020126:104, 50:09:0010334:837, 50:09:0000000:191360, 50:09:0010334:243 проходят электропровода или ЛЭП.
- На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0010617:14, 50:09:0060434:45 проходят газопровод.
- На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0020127:23 заросшее поле - ЛЭП пересекает участок, болото, разрушенное строение, Трансформаторная будка
- На земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020127:23 проходит охранная зона ЛЭП и имеется разрушенное здание.

Права на вышеуказанные улучшения участков не подтверждены, они не содержаться в Задании на оценку и не входят в состав объекта оценки.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.

9. Сведения о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены. Отсутствие этой информации не влияет на итоговый результат оценки.

10.Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11.От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик, Домарева К.О.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Место нахождения	123007, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страховое акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 190E0B40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Квалификация оценщика	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или

	свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/20 от 13.01.2020 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 104/20, дата составления отчета 17.01.2020 г.

6.2. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является: 75 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.

Таблица 6.3-1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (земельные участки)

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
1.	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 761	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
2.	Земельный участок	50:09:0010334:724	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 779	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334
3.	Земельный участок	50:09:0010607:9	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 443	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
4.	Земельный участок	50:09:0010207:35	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 787	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
5.	Земельный участок	50:09:0010607:16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производст	24 012	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
				ва		
6.	Земельный участок	50:09:0010334:276	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 166	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
7.	Земельный участок	50:09:0020127:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 703	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
8.	Земельный участок	50:09:0010114:94	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 339	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
9.	Земельный участок	50:09:0030116:85	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 350	Московская область, Солнечногорский район
10.	Земельный участок	50:09:0060126:1009	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	29 749	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля
11.	Земельный участок	50:09:0010617:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 128	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
12.	Земельный участок	50:09:0000000:297	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 204	Московская область, Солнечногорский район
13.	Земельный участок	50:09:0010114:96	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	32 499	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
14.	Земельный участок	50:09:0010403:30	Земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,	Для сельскохозяйственного производства	34 226	Московская область, Солнечногорский район

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
			безопасности и земли иного специального назначения			
15.	Земельный участок	50:09:0010114:524	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	35 734	Московская область, р-н Солнечногорский
16.	Земельный участок	50:09:0030237:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	36 690	Московская область, Солнечногорский район
17.	Земельный участок	50:09:0060126:336	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 510	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ "Лужок", дом 3
18.	Земельный участок	50:09:0010334:275	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 809	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
19.	Земельный участок	50:09:0020126:169	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 481	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
20.	Земельный участок	50:09:0010206:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 501	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
21.	Земельный участок	50:09:0010616:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 944	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
22.	Земельный участок	50:09:0010334:273	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 645	Московская область, Солнечногорский район
23.	Земельный участок	50:09:0010617:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 236	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
24.	Земельный участок	50:09:0020126:114	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 392	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
25.	Земельный участок	50:09:0030237:56	Земли сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	55 727	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
			назначения	производства		
26.	Земельный участок	50:09:0010207:31	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	56 841	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
27.	Земельный участок	50:09:0030237:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	58 372	Московская область, Солнечногорский район
28.	Земельный участок	50:09:0010617:14	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 111	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
29.	Земельный участок	50:09:0010114:89	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 106	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
30.	Земельный участок	50:09:0010207:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 606	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
31.	Земельный участок	50:09:0010616:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 619	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
32.	Земельный участок	50:09:0010616:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 642	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
33.	Земельный участок	50:09:0030237:49	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 669	Московская область, Солнечногорский район
34.	Земельный участок	50:09:0010616:15	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	77 359	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
35.	Земельный участок	50:09:0030237:55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 624	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
36.	Земельный участок	50:09:0020127:19	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 950	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
37.	Земельный участок	50:09:0030237:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	81 518	Московская область, Солнечногорский район
38.	Земельный участок	50:09:0010207:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	90 983	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
39.	Земельный участок	50:09:0000000:301	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	91 077	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
40.	Земельный участок	50:09:0010617:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	93 142	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
41.	Земельный участок	50:09:0020126:99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	96 895	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
42.	Земельный участок	50:09:0010114:80	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	113 761	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
43.	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 260	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
44.	Земельный участок	50:09:0020127:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 888	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
45.	Земельный участок	50:09:0000000:302	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	118 697	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
46.	Земельный участок	50:09:0010114:93	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	119 370	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
47.	Земельный участок	50:09:0010617:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	124 748	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
48.	Земельный участок	50:09:0020126:112	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	128 885	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
49.	Земельный участок	50:09:0000000:300	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	140 399	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
50.	Земельный участок	50:09:0010617:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	150 548	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
51.	Земельный участок	50:09:0030237:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	151 353	Московская область, Солнечногорский район
52.	Земельный участок	50:09:0010207:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	162 604	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
53.	Земельный участок	50:09:0010114:525	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	164 300	Московская область, р-н Солнечногорский
54.	Земельный участок	50:09:0010616:21	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	175 927	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
55.	Земельный участок	50:09:0020126:170	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	179 442	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
56.	Земельный участок	50:09:0020126:104	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	184 077	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
57.	Земельный участок	50:09:0030237:54	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	202 765	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
58.	Земельный участок	50:09:0020127:23	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	206 195	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
59.	Земельный участок	50:09:0010616:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	208 139	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
60.	Земельный участок	50:09:0010607:10	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	248 017	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
61.	Земельный участок	50:09:0010334:837	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	251 225	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
62.	Земельный участок	50:09:0020127:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	254 061	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
63.	Земельный участок	50:09:0030237:53	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	267 230	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
64.	Земельный участок	50:09:0060434:45	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	290 000	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино
65.	Земельный участок	50:09:0010403:23	Земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	295 766	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
66.	Земельный участок	50:09:0010114:79	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	346 044	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
67.	Земельный участок	50:09:0060126:1011	Земли сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	420 970	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
			назначения	производства		деревни Радумля
68.	Земельный участок	50:09:0000000:191360	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	429 881	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское
69.	Земельный участок	50:09:0010334:243	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	452 133	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
70.	Земельный участок	50:09:0010206:7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	495 317	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
71.	Земельный участок	50:09:0000000:190412	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	516 306	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков
72.	Земельный участок	50:09:0010616:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	520 391	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
73.	Земельный участок	50:09:0020126:13	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	560 956	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126
74.	Земельный участок	50:09:0000000:251	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	990 524	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
75.	Земельный участок	50:09:0020126:16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	1 238 469	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО" Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126

Таблица 6.3-2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (здания и сооружения)

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
1.	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	50:09:0010303:425	447,60	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка
2.	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	50:09:0010334:482	578,70	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"
3.	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	50:09:0010334:480	727,60	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"
4.	МТФ (3-й двор), 1-	50:09:0010334:4	1 136,10	Московская область, Солнечногорский

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
	этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	79		район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"
5.	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	50:09:0010334:478	3 309,30	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"
6.	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	50:09:0010334:488	5 142,40	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное
7.	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	50:09:0010303:364	6 822,50	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка

6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате проведения расчетов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	50:09:0010303:425	11 368	Не применялся	Не применялся
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	50:09:0010334:482	44 399	Не применялся	Не применялся
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	50:09:0010334:480	189 593	Не применялся	Не применялся
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	50:09:0010334:479	20 214	Не применялся	Не применялся
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	50:09:0010334:478	256 379	Не применялся	Не применялся
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	50:09:0010334:488	127 977	Не применялся	Не применялся
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	50:09:0010303:364	778 014	Не применялся	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Не применялся	648 027	Не применялся
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	Земельный участок	50:09:0010334:724	Не применялся	603 624	Не применялся
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010607:9	Не применялся	1 351 517	Не применялся
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010207:35	Не применялся	1 372 233	Не применялся
12.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	Земельный участок	50:09:0010607:16	Не применялся	1 446 003	Не применялся
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010334:276	Не применялся	1 455 277	Не применялся
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:24	Не применялся	1 547 835	Не применялся
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:94	Не применялся	1 706 575	Не применялся
16.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030116:85	Не применялся	1 707 237	Не применялся
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Земельный участок	50:09:0060126:1009	Не применялся	1 791 485	Не применялся
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010617:33	Не применялся	1 874 528	Не применялся
19.	Московская область,	Земельны	50:09:0000000:	Не	1 879 105	Не

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	Солнечногорский район	й участок	297	применялся		применялся
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010114:96	Не применялся	1 957 090	Не применялся
21.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010403:30	Не применялся	2 061 090	Не применялся
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:524	Не применялся	2 151 901	Не применялся
23.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:24	Не применялся	2 209 472	Не применялся
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ "Лужок", дом 3	Земельный участок	50:09:0060126:336	Не применялся	2 499 732	Не применялся
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010334:275	Не применялся	2 517 738	Не применялся
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:169	Не применялся	1 000	Не применялся
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010206:17	Не применялся	2 619 630	Не применялся
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:27	Не применялся	2 323 388	Не применялся
29.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010334:273	Не применялся	2 929 402	Не применялся
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:27	Не применялся	3 085 432	Не применялся
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:114	Не применялся	1 000	Не применялся
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:56	Не применялся	3 355 880	Не применялся
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:31	Не применялся	3 422 965	Не применялся
34.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:25	Не применялся	3 515 162	Не применялся
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:14	Не применялся	4 342 524	Не применялся
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:89	Не применялся	4 402 443	Не применялся
37.	Московская обл, р-н	Земельны	50:09:0010207:	Не	3 722 255	Не

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	й участок	33	применялся		применялся
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:26	Не применялся	3 722 913	Не применялся
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:25	Не применялся	3 875 786	Не применялся
40.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:49	Не применялся	4 617 007	Не применялся
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:15	Не применялся	1 000	Не применялся
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:55	Не применялся	4 734 737	Не применялся
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:19	Не применялся	4 754 369	Не применялся
44.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:26	Не применялся	4 909 014	Не применялся
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:27	Не применялся	5 478 996	Не применялся
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:301	Не применялся	5 484 657	Не применялся
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:17	Не применялся	5 609 011	Не применялся
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:99	Не применялся	5 835 017	Не применялся
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:80	Не применялся	6 850 687	Не применялся
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Не применялся	5 879 268	Не применялся
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0020127:33	Не применялся	7 038 995	Не применялся
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:302	Не применялся	7 147 933	Не применялся
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:93	Не применялся	7 188 461	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:18	Не применялся	7 512 325	Не применялся
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:112	Не применялся	1 000	Не применялся
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:300	Не применялся	8 454 828	Не применялся
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010617:32	Не применялся	9 066 001	Не применялся
58.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:27	Не применялся	9 114 478	Не применялся
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:26	Не применялся	8 222 884	Не применялся
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:525	Не применялся	9 894 146	Не применялся
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010616:21	Не применялся	8 896 628	Не применялся
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:170	Не применялся	1 000	Не применялся
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:104	Не применялся	1 000	Не применялся
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:54	Не применялся	12 210 508	Не применялся
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:23	Не применялся	11 546 920	Не применялся
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:17	Не применялся	10 525 589	Не применялся
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010607:10	Не применялся	14 935 584	Не применялся
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010334:837	Не применялся	15 128 770	Не применялся
69.	Московская область, Солнечногорский район,	Земельный участок	50:09:0020127:32	Не применялся	15 299 553	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27					
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:53	Не применялся	16 092 591	Не применялся
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Земельный участок	50:09:0060434:45	Не применялся	17 463 800	Не применялся
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010403:23	Не применялся	17 811 029	Не применялся
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:79	Не применялся	20 838 770	Не применялся
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Земельный участок	50:09:0060126:1011	Не применялся	25 350 813	Не применялся
75.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Земельный участок	50:09:0000000:191360	Не применялся	15 144 708	Не применялся
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010334:243	Не применялся	27 227 449	Не применялся
77.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010206:7	Не применялся	25 048 181	Не применялся
78.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	Земельный участок	50:09:0000000:190412	Не применялся	28 913 136	Не применялся
79.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:18	Не применялся	26 316 173	Не применялся
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земельный участок	50:09:0020126:13	Не применялся	1 000	Не применялся
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:251	Не применялся	59 649 355	Не применялся
82.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО" Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земельный участок	50:09:0020126:16	Не применялся	1 000	Не применялся
	Итого			**1 427 944**	**568 298 620**	**-**

6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений, по состоянию на дату оценки составляет:

569 726 564 (Пятьсот шестьдесят девять миллионов семьсот двадцать шесть тысяч пятьсот шестьдесят четыре) рубля [2],

в том числе:

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Здания и сооружения				
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:425	447,60	11 368
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:482	578,70	44 399
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:480	727,60	189 593
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:479	1 136,10	20 214
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:478	3 309,30	256 379
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	127 977
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	778 014
Земельные участки				
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	648 027
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	603 624
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	1 351 517
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	1 372 233
12.	Московская обл.,	50:09:0010607:16	24 012	1 446 003

[2]В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. НДС для зданий включен в размере 20%.

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево			
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	1 455 277
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	1 547 835
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	28 339	1 706 575
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 707 237
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1009	29 749	1 791 485
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 874 528
19.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 879 105
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	1 957 090
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	2 061 090
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	35 734	2 151 901
23.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	2 209 472
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ "Лужок", дом 3	50:09:0060126:336	41 510	2 499 732
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	2 517 738
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	43 481	1 000
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	43 501	2 619 630
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	45 944	2 323 388
29.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	2 929 402

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	51 236	3 085 432
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	51 392	1 000
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	55 727	3 355 880
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	56 841	3 422 965
34.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	3 515 162
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	4 342 524
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	73 106	4 402 443
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	3 722 255
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	73 619	3 722 913
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	76 642	3 875 786
40.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	4 617 007
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	1 000
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	78 624	4 734 737
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	4 754 369
44.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	4 909 014
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	5 478 996
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	5 484 657
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	93 142	5 609 011
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	5 835 017
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	6 850 687
50.	Московская обл., р-н	50:09:0000000:187093	116 260	5 879 268

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"			
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	7 038 995
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	7 147 933
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	119 370	7 188 461
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	7 512 325
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	128 885	1 000
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	8 454 828
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	9 066 001
58.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	9 114 478
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	8 222 884
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	9 894 146
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	8 896 628
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	179 442	1 000
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	184 077	1 000
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	202 765	12 210 508
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	11 546 920
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	10 525 589
67.	Московская область, Солнечногорский район,	50:09:0010607:10	248 017	14 935 584

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27			
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	251 225	15 128 770
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	15 299 553
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	267 230	16 092 591
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	17 463 800
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	17 811 029
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	20 838 770
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1011	420 970	25 350 813
75.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	50:09:0000000:191360	429 881	15 144 708
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	452 133	27 227 449
77.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	25 048 181
78.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	516 306	28 913 136
79.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	26 316 173
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	560 956	1 000
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	59 649 355
82.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО" Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	1 238 469	1 000
	Итого			**569 726 564**

6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета».
- Результаты оценки могут быть использованы в целях предполагаемого использования определенного в разделе 1 данного отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Домарева К.О.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 7.1-1 Перечень документов

№	Кадастровый номер	Выписка	Дата выдачи	Свидетельство о государственной регистрации прав собственности	Дата выдачи
1	50:09:0000000:190412	б/н	04.07.2019		
2	50:09:0010607:16			50-AEN 201927	31.05.2013
3	50:09:0000000:183306			50-АК № 264190	31.12.2014
4	50:09:0000000:187093	99/2019/261367171	14.05.2019	50-ББ № 844391	20.05.2016
5	50:09:0000000:191360	99/2019/261275124	13.05.2019		
6	50:09:0000000:251	99/2019/261275970	13.05.2019	50-AEN 196739	07.06.2013
7	50:09:0000000:297	99/2019/261325298	14.05.2019	50-AEN 201144	05.06.2013
8	50:09:0000000:300	99/2019/261276980	13.05.2019	50-AEN 248111	05.06.2013
9	50:09:0000000:301	99/2019/261277349	13.05.2019	50-AEN 248112	05.06.2013
10	50:09:0000000:302	99/2019/26127667	13.05.2019	50-AEN 248113	05.06.2013
11	50:09:0010114:524	99/2019/261308498	14.05.2019		
12	50:09:0010114:525	99/2019/261308738	14.05.2019		
13	50:09:0010114:79	99/2019/26127898	13.05.2019	50-AEN 201147	05.06.2013
14	50:09:0010114:80	99/2019/261278199	13.05.2019	50-AEN 199217	05.06.2013
15	50:09:0010114:89	99/2019/261335763	14.05.2019	50-AEN 201148	05.06.2013
16	50:09:0010114:93	99/2019/261278522	13.05.2019	50-AEN 201149	05.06.2013
17	50:09:0010114:94	99/2019/261278619	13.05.2019	50-AEN 201150	05.06.2013
18	50:09:0010114:96	99/2019/261278733	13.05.2019	50-AEN 199216	05.06.2013
19	50:09:0010206:17	99/2019/261336253	14.05.2019	50-AEN 248360	20.06.2013
20	50:09:0010206:7	99/2019/261279560	13.05.2019	50-AEN 201151	05.06.2013
21	50:09:0010207:26	99/2019/285492388	22.09.2019	50-AEN 248363	20.06.2013
22	50:09:0010207:27	99/2019/261336475	14.05.2019	50-AEN 199135	05.06.2013
23	50:09:0010207:31	99/2019/261280568	13.05.2019	50-AEN 248361	20.06.2013
24	50:09:0010207:33	99/2019/261280794	13.05.2019	50-AEN 248364	20.06.2013
25	50:09:0010207:35	99/2019/261280933	13.05.2019	50-AEN 199137	05.06.2013
26	50:09:0010303:364 50:09:01:03601:001 (усл)			50-AEN 196729	07.06.2013
27	50:09:0010303:425 50:09:01:03570:001 (усл)			50-AEN 19700	07.06.2013
28	50:09:0010334:243	№ 99/2019/285494139	22.09.2019		
29	50:09:0010334:273	99/2019/261281225	13.05.2019	50-AEN 248369	20.06.2013
30	50:09:0010334:275	99/2019/285840227	24.09.2019	50-AEN 248107	05.06.2013
31	50:09:0010334:276	99/2019/286092532	26.09.2019	50-AEN 248108	05.06.2013
32	50:09:0010334:478 50:09:01:03608:001 (усл)			50-AEN 196733	07.06.2013
33	50:09:0010334:479 50:09:01:03568:001 (усл)			50-AEN 196998	07.06.2013
34	50:09:0010334:480 50:09:01:03609:001 (усл)			50-AEN 196734	07.06.2013
35	50:09:0010334:482 50:09:01:03568:002 (усл)			50-AEN 196999	07.07.2013
36	50:09:0010334:488 50:09:01:03608:001 (усл)			50-AEN 196733	07.06.2013
37	50:09:0010334:724			50-АК 306009	04.02.2015
38	50:09:0010334:837	99/2019/261282068	13.05.2019		
39	50:09:0010403:23			50-AEN 248366	20.06.2013
40	50:09:0010403:30			50-AEN 248367	20.06.2013

41	50:09:0010607:10	99/2019/286056075	26.09.2019	50-АЕN 199136	05.06.2013
42	50:09:0010607:9	99/2019/261282542	13.05.2019	50-АЕN 199218	05.06.2013
43	50:09:0010616:15	99/2019/261282734	13.05.2019	50-АЕN 199138	05.06.2013
44	50:09:0010616:17	99/2019/261291752	14.05.2019	50-АЕN 201929	31.05.2013
45	50:09:0010616:18	99/2019/261292081	14.05.2019	50-АЕN 201930	31.05.2013
46	50:09:0010616:21	99/2019/261342357	14.05.2019	50-АЕN 199134	05.06.2013
47	50:09:0010616:25	99/2019/285492598	22.09.2019	50-БА 644365	21.04.2016
48	50:09:0010616:26	99/2019/261290462	14.05.2019	50-БА 644364	21.04.2016
49	50:09:0010616:27	99/2019/261290563	14.05.2019	50-ББ № 844392	20.05.2016
50	50:09:0010617:14	99/2019/285492929	22.09.2019	50-АЕN 201931	31.05.2013
51	50:09:0010617:17	99/2019/285493205	22.09.2019	50-АЕN 201932	31.05.2013
52	50:09:0010617:18	99/2019/285493396	22.09.2019	50-АЕN 201933	31.05.2013
53	50:09:0010617:27	99/2019/285493617	22.09.2019	50-АДN 963360	06.05.2013
54	50:09:0010617:32	99/2019/285493773	22.09.2019	50-АДN 960817	07.05.2013
55	50:09:0010617:33	99/2019/285493730	22.09.2019	50-АДN 960815	07.05.2013
56	50:09:0020126:104	99/2019/261292719	14.05.2019	50-АДN 963368	06.05.2013
57	50:09:0020126:112	99/2019/261292897	14.05.2019	50-АДN 963365	06.05.2013
58	50:09:0020126:114	99/2019/261293122	14.05.2019	50-АДN 963366	06.05.2013
59	50:09:0020126:13	99/2019/261293367	14.05.2019	50-АДN 963359	06.05.2013
60	50:09:0020126:16	99/2019/261345389	14.05.2019	50-АДN 963361	06.05.2013
61	50:09:0020126:169	99/2019/261293732	14.05.2019	50- БА 644367	21.04.2016
62	50:09:0020126:170	99/2019/261293897	14.05.2019	50-БА 644366	21.04.2016
63	50:09:0020126:99	99/2019/261294627	14.05.2019	50-АДN 963362	06.05.2013
64	50:09:0020127:19	99/2019/261295694	14.05.2019	50-АДN 960821	07.05.2013
65	50:09:0020127:23	99/2019/261346748	14.05.2019	50-ББ № 960818	07.05.2013
66	50:09:0020127:24	99/2019/261317596	14.05.2019	50-АДN 960819	07.05.2013
67	50:09:0020127:32	99/2019/261305773	14.05.2019	50-АДN 960813	07.05.2013
68	50:09:0020127:33	99/2019/261305657	14.05.2019	50-АДN 960812	07.05.2013
69	50:09:0030116:85	99/2019/261305823	14.05.2019	50-АЕN 197417	30.04.2013
70	50:09:0030237:24	99/2019/261306017	14.05.2019	50-АЕN 197418	30.04.2013
71	50:09:0030237:25	99/2019/261306256	14.05.2019	50-АЕN 197419	30.04.2013
72	50:09:0030237:26	99/2019/261306312	14.05.2019	50-АЕN 197420	30.04.2013
73	50:09:0030237:27	99/2019/261306497	14.05.2019	50-АЕN 197421	30.04.2013
74	50:09:0030237:49	99/2019/285841656	24.09.2019	50-БА 853369	24.08.2015
75	50:09:0030237:53	99/2019/261306823	14.05.2019	50-ББ № 872645	21.04.2016
76	50:09:0030237:54	99/2019/261306918	14.05.2019	50-ББ № 872646	21.04.2016
77	50:09:0030237:55	99/2019/261307114	14.05.2019	50-БА 644368	21.04.2016
78	50:09:0030237:56	99/2019/261307194	14.05.2019	50- БА 644369	21.04.2016
79	50:09:0060126:1009	б/н	04.07.2019		
80	50:09:0060126:1011	б/н	04.07.2019		
81	50:09:0060126:336	б/н	04.07.2019		
82	50:09:0060434:45			50-НДN № 489907	16.12.2009

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: 75 земельных участков и 7 зданий, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (земельные участки)

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
1.	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 761	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Не разработан. Есть строение	71 991,09
2.	Земельный участок	50:09:0010334:724	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10 779	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	Не разработан. Есть строение	10 477 188,00
3.	Земельный участок	50:09:0010607:9	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 443	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	129 271,68
4.	Земельный участок	50:09:0010207:35	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 787	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	95 021,79
5.	Земельный участок	50:09:0010607:16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 012	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	Не разработан	48 504,24
6.	Земельный участок	50:09:0010334:276	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 166	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	139 196,16
7.	Земельный участок	50:09:0020127:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 703	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	139 053,23
8.	Земельный участок	50:09:0010114:94	Земли сельскохозяйственног	Для сельскохозяйственн	28 339	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО	Не разработан	163 232,64

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
			о назначения	ого производства		"Солнечное"		
9.	Земельный участок	50:09:0030116:85	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 350	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	163 296,00
10.	Земельный участок	50:09:0060126:1009	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	29 749	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Не разработан	21 712 307,65
11.	Земельный участок	50:09:0010617:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 128	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	128 558,64
12.	Земельный участок	50:09:0000000:297	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 204	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	208 754,76
13.	Земельный участок	50:09:0010114:96	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	32 499	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	187 194,24
14.	Земельный участок	50:09:0010403:30	Земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	34 226	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	197 141,76
15.	Земельный участок	50:09:0010114:524	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	35 734	Московская область, р-н Солнечногорский	Не разработан	205 827,84

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
16.	Земельный участок	50:09:0030237:24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	36 690	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	211 334,40
17.	Земельный участок	50:09:0060126:336	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 510	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ "Лужок", дом 3	Не разработан	83 850,20
18.	Земельный участок	50:09:0010334:275	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 809	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	240 819,84
19.	Земельный участок	50:09:0020126:169	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 481	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	239 145,50
20.	Земельный участок	50:09:0010206:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 501	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	224 465,16
21.	Земельный участок	50:09:0010616:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 944	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	92 806,88
22.	Земельный участок	50:09:0010334:273	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 645	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	280 195,20
23.	Земельный участок	50:09:0010617:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 236	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Не разработан	211 604,68
24.	Земельный участок	50:09:0020126:114	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 392	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	282 656,00
25.	Земельный участок	50:09:0030237:56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 727	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	372 813,63
26.	Земельный участок	50:09:0010207:31	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	56 841	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	364 350,81
27.	Земельный участок	50:09:0030237:25	Земли сельскохозяйственног	Для сельскохозяйственн	58 372	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	390 508,68

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
			о назначения	ого производства				
28.	Земельный участок	50:09:0010617:14	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 111	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	337 479,48
29.	Земельный участок	50:09:0010114:89	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 106	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	421 090,56
30.	Земельный участок	50:09:0010207:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 606	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	260 565,24
31.	Земельный участок	50:09:0010616:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 619	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	424 045,44
32.	Земельный участок	50:09:0010616:25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 642	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	441 457,92
33.	Земельный участок	50:09:0030237:49	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 669	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	512 915,61
34.	Земельный участок	50:09:0010616:15	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	77 359	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	337 285,24
35.	Земельный участок	50:09:0030237:55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 624	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	525 994,56
36.	Земельный участок	50:09:0020127:19	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 950	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	528 175,50
37.	Земельный участок	50:09:0030237:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	81 518	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	545 355,42
38.	Земельный участок	50:09:0010207:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	90 983	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	524 062,08
39.	Земельный участок	50:09:0000000:301	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	91 077	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	609 305,13

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
40.	Земельный участок	50:09:0010617:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	93 142	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	536 497,92
41.	Земельный участок	50:09:0020126:99	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	96 895	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	613 345,35
42.	Земельный участок	50:09:0010114:80	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	113 761	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	655 263,36
43.	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 260	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	777 779,40
44.	Земельный участок	50:09:0020127:33	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 888	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	161 305,44
45.	Земельный участок	50:09:0000000:302	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	118 697	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	794 082,93
46.	Земельный участок	50:09:0010114:93	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	119 370	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	687 571,20
47.	Земельный участок	50:09:0010617:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	124 748	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	718 548,48
48.	Земельный участок	50:09:0020126:112	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	128 885	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	708 867,50
49.	Земельный участок	50:09:0000000:300	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	140 399	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	939 269,31
50.	Земельный участок	50:09:0010617:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	150 548	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен	Не разработан	621 763,24

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
						в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27		
51.	Земельный участок	50:09:0030237:27	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	151 353	Московская область, Солнечногорский район	Не разработан	1 012 551,57
52.	Земельный участок	50:09:0010207:26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	162 604	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	538 219,24
53.	Земельный участок	50:09:0010114:525	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	164 300	Московская область, р-н Солнечногорский	Не разработан	946 368,00
54.	Земельный участок	50:09:0010616:21	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	175 927	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	242 779,26
55.	Земельный участок	50:09:0020126:170	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	179 442	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	986 931,00
56.	Земельный участок	50:09:0020126:104	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	184 077	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	1 113 665,85
57.	Земельный участок	50:09:0030237:54	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	202 765	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	1 356 497,85
58.	Земельный участок	50:09:0020127:23	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	206 195	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	284 549,10
59.	Земельный участок	50:09:0010616:17	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	208 139	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Не разработан	840 881,56
60.	Земельный участок	50:09:0010607:10	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	248 017	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	342 263,46
61.	Земельный участок	50:09:0010334:837	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	251 225	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	1 680 695,25

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
62.	Земельный участок	50:09:0020127:32	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	254 061	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Не разработан	350 604,18
63.	Земельный участок	50:09:0030237:53	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	267 230	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	1 787 768,70
64.	Земельный участок	50:09:0060434:45	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	290 000	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Не разработан	1 670 400,00
65.	Земельный участок	50:09:0010403:23	Земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	295 766	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	1 384 184,88
66.	Земельный участок	50:09:0010114:79	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	346 044	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	1 993 213,44
67.	Земельный участок	50:09:0060126:1011	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	420 970	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Не разработан	258 412 434,50
68.	Земельный участок	50:09:0000000:191360	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	429 881	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Не разработан	2 617 975,29
69.	Земельный участок	50:09:0010334:243	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	452 133	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	3 232 750,95
70.	Земельный	50:09:0010206:7	Земли	Для	495 317	Московская обл, р-н	Не	861 851,58

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта	Тип участка	Кадастровая стоимость, руб.
	участок		сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного производства		Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	разработан	
71.	Земельный участок	50:09:0000000:190412	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	516 306	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	Не разработан. Есть строение	2 968 759,50
72.	Земельный участок	50:09:0010616:18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	520 391	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Не разработан	2 050 340,54
73.	Земельный участок	50:09:0020126:13	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	560 956	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Не разработан	4 010 835,40
74.	Земельный участок	50:09:0000000:251	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	990 524	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не разработан	5 705 418,24
75.	Земельный участок	50:09:0020126:16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	1 238 469	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО" Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Не разработан	5 597 879,88

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (нежилые здания и сооружения)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	Текущее состояние	Физический износ
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка											
1	Железоарсклад	50:09:0010303:425	447,60	451,5	2 425	1	1999	-	КС-1	Негодное	90%
Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"											
2	Зерносклад (500 т)	50:09:0010334:482	578,70	631,0	3 157	1	1975	кирпич	КС-1	Ветхое	70%
3	Картофелехранилище Толстяково	50:09:0010334:480	727,60	826,6	5 867	1	1974	железобетонные	КС-8	Ветхое	70%

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	Текущее состояние	Физический износ
4	МТФ (3-й двор)	50:09:0010334:479	1 136,10	1 183,0	4 312	1	1988	панель, кирпич	КС-1	Негодное	90%
5	Коровник Толстяково	50:09:0010334:478	3 309,30	3 677,0	13 491	1	1973	кирпич, ж/б панели	КС-2	Ветхое	70%
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное											
6	Коровник-Муравьево	50:09:0010334:488	5 142,40	5 708,0	20 203	1	1967 (1985)	кирпич, панель	КС-2	Негодное	90%
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка											
7	Кормоцех	50:09:0010303:364	6 822,50	7 111,0	42 872	1	1976	кирпич	КС-1	Ветхое	70%

Источник: составлено Оценщиком

Технические паспорта на улучшения Заказчиком не предоставлены. Износ улучшений был определен визуально (Фотографии находятся в Приложении к Отчету). При определении физического износа конструктивных элементов и здания целиком оцениваемого имущества учитывается фактическое физическое состояние, определенное в соответствии с укрупненной шкалой физического износа, представленной в таблице ниже и откорректированное с учетом данных о фактическом состоянии с применением таблиц «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404 – действует по настоящее время). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html. Расчетное значение износа принято как середина диапазона износа для определенного технического состояния.

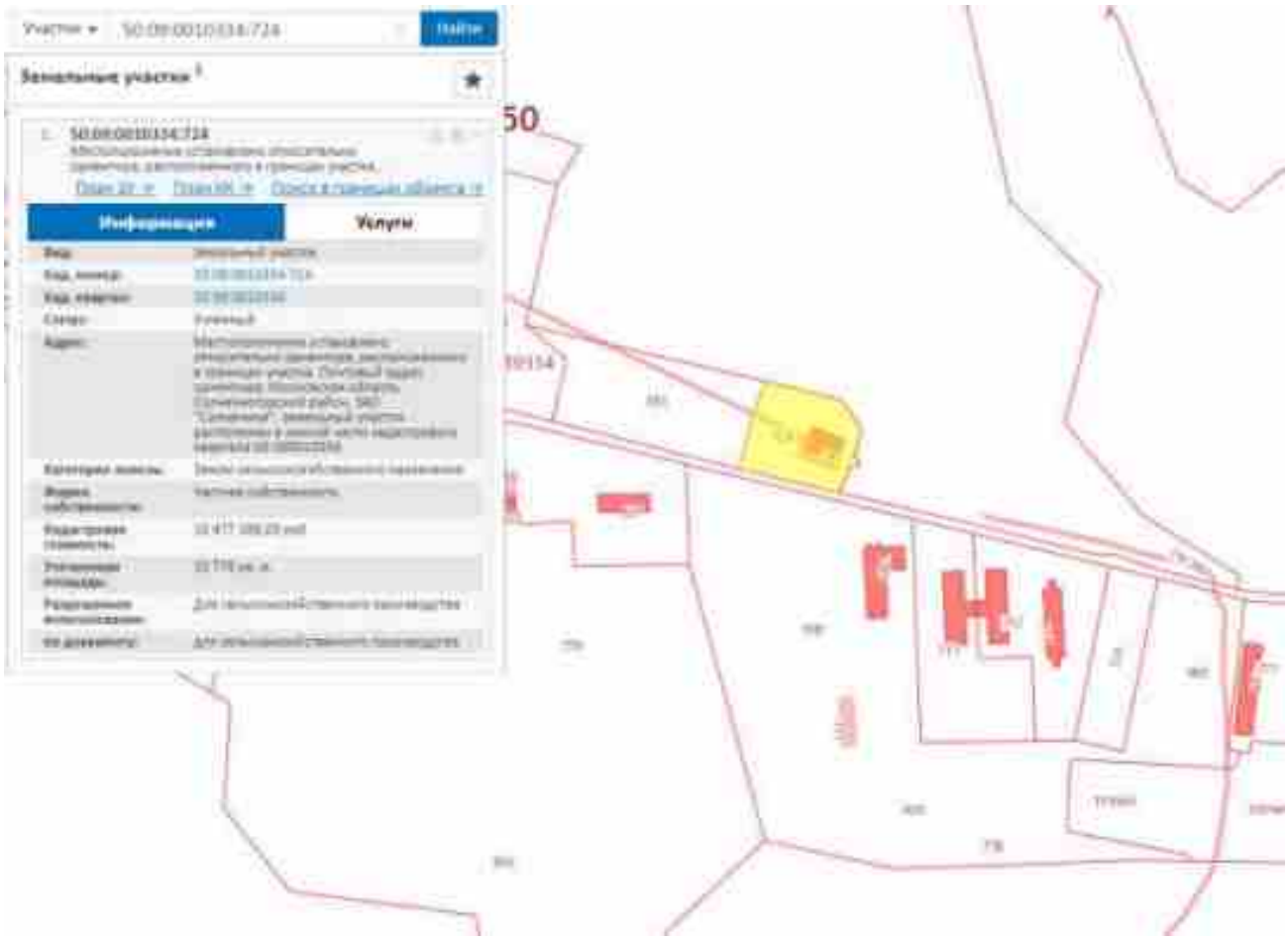
Таблица 7.2-3 Укрупненная шкала физического износа

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

1. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:183306, площадью 10 761 кв. м:

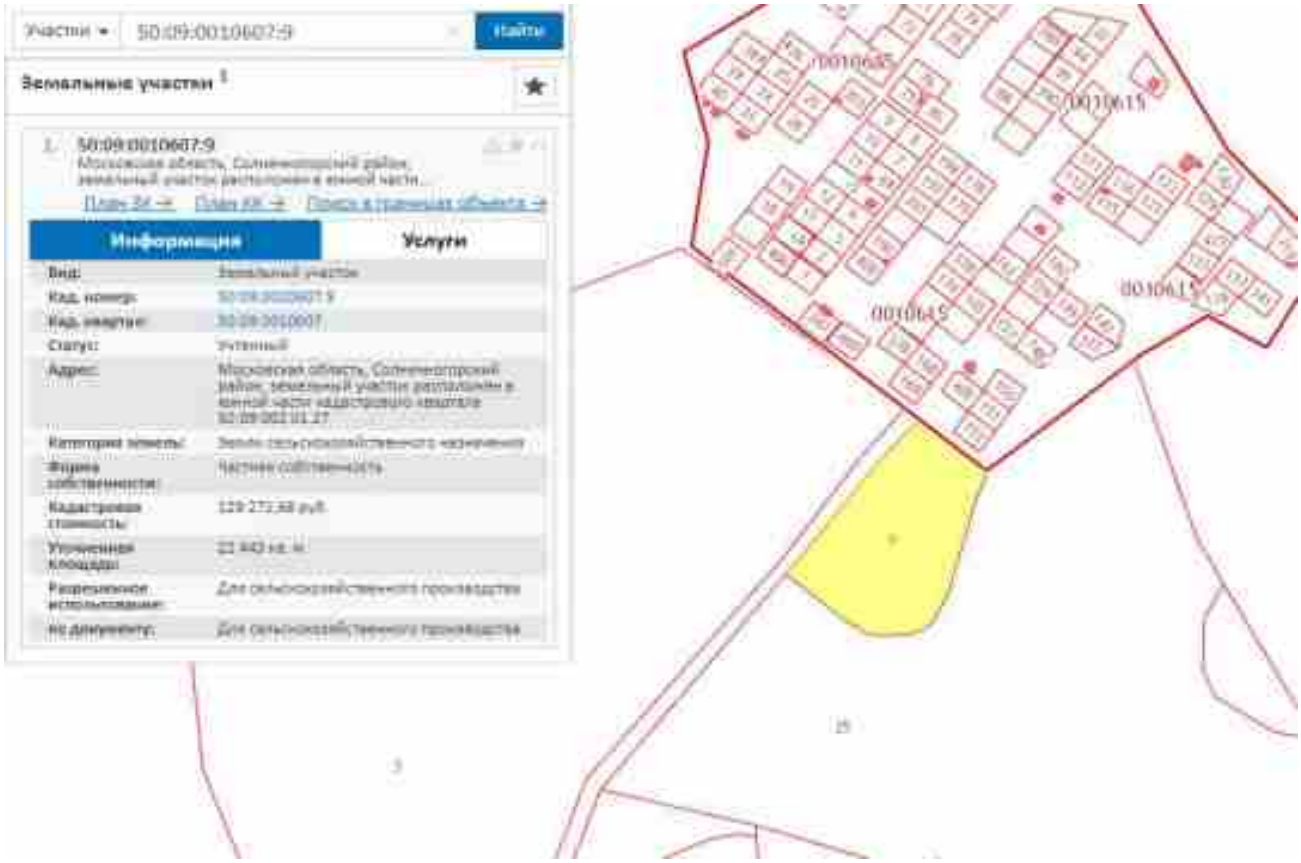
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

2. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:724, площадью 10 779 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

3. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010607:9, площадью 22 443 кв. м:

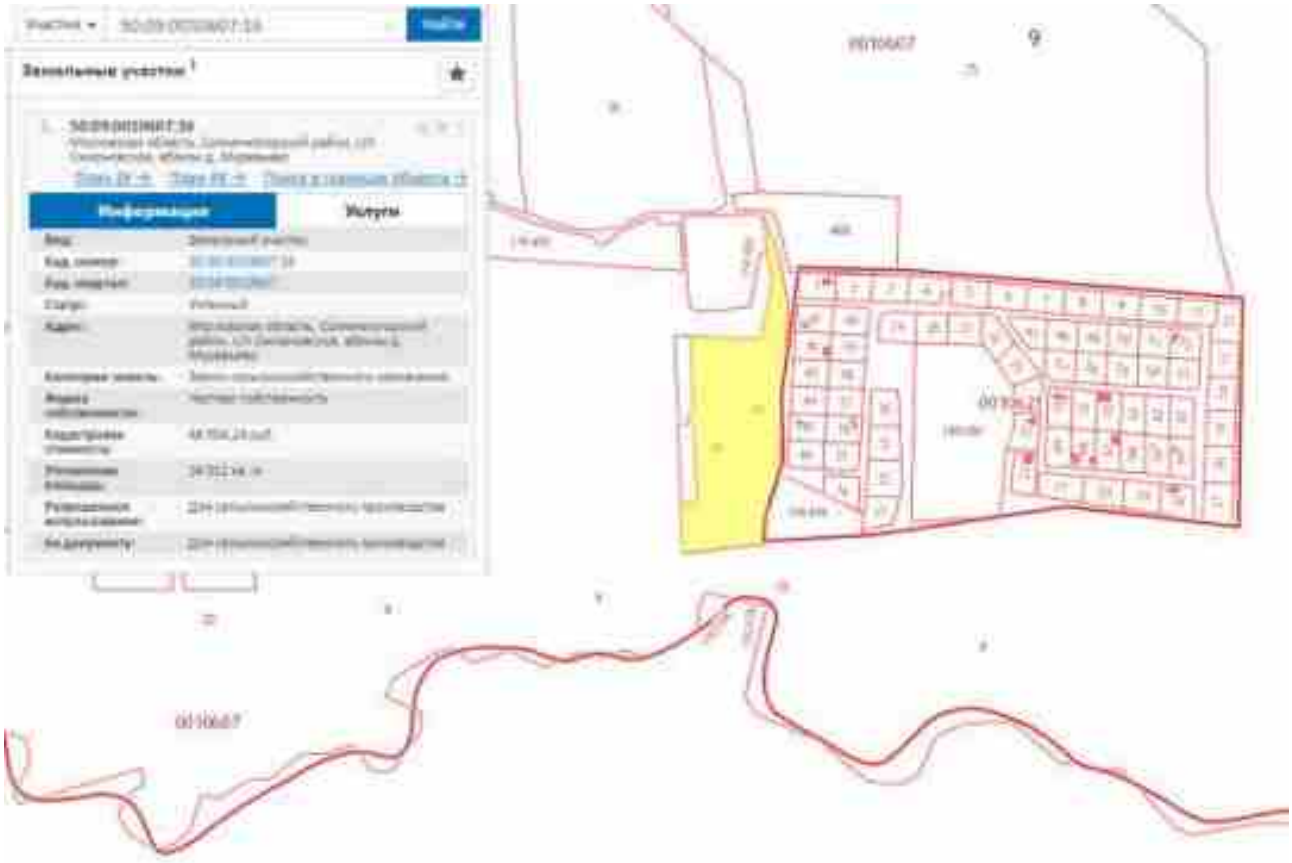


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

4. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:35, площадью 22 787 кв. м:

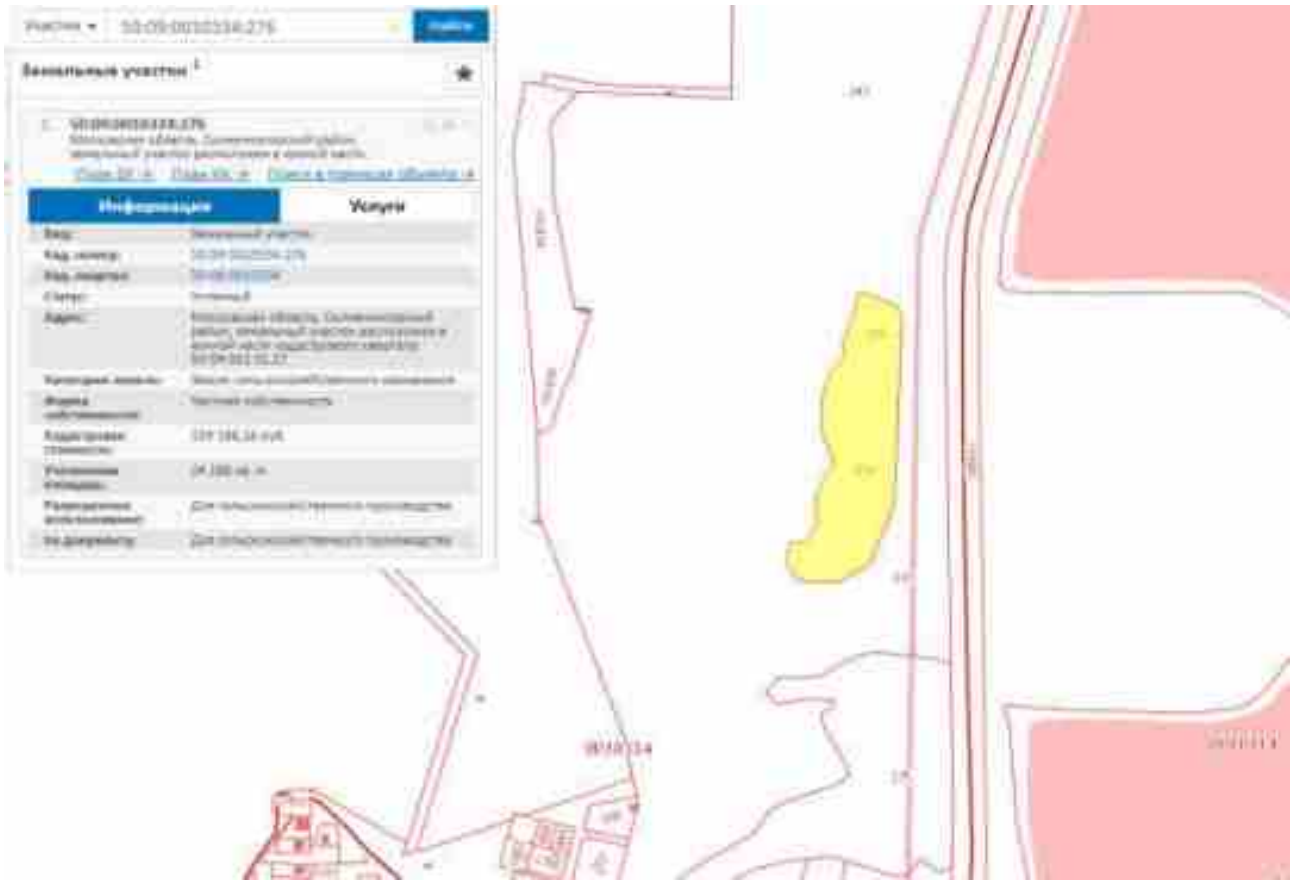
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

5. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010607:16, площадью 24 012 кв. м:



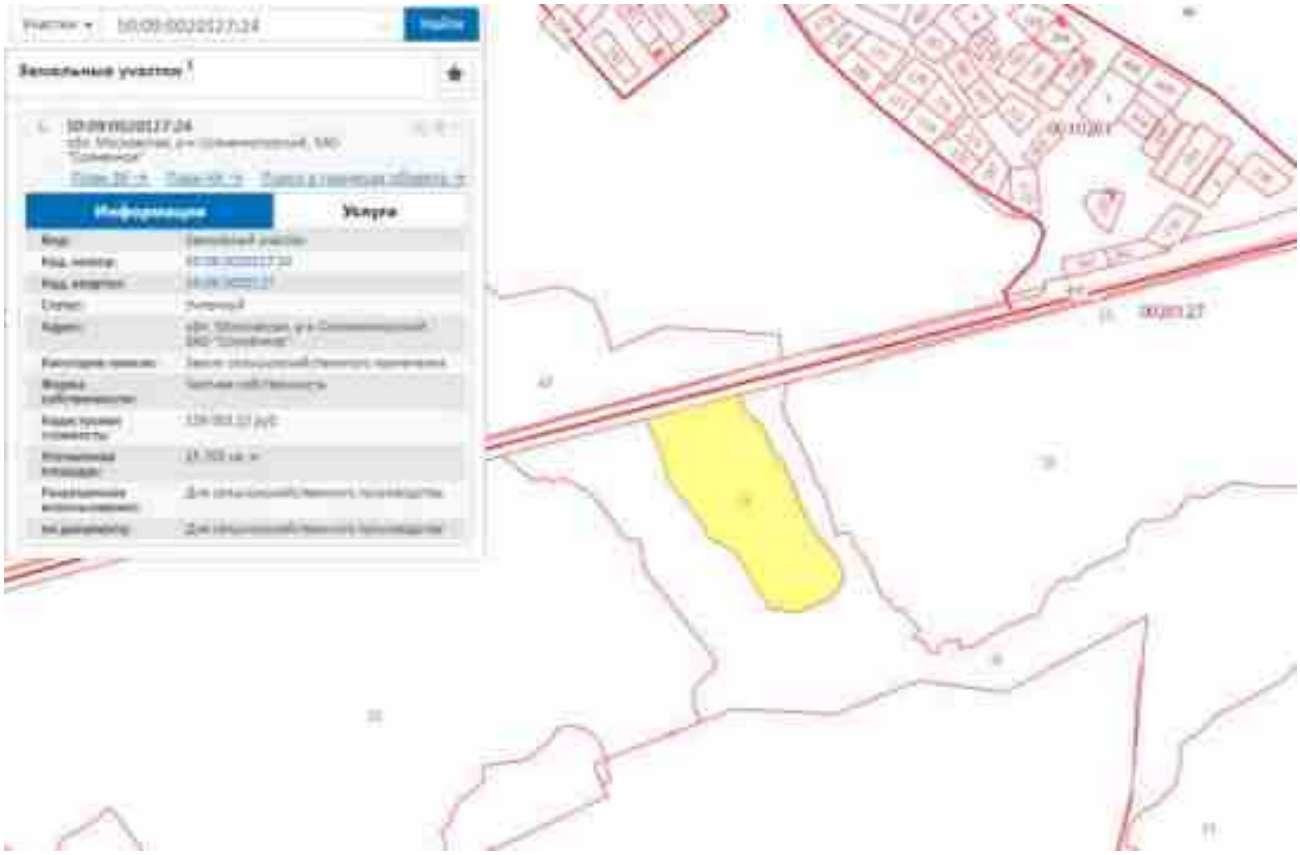
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

6. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:276, площадью 24 166 кв. м:



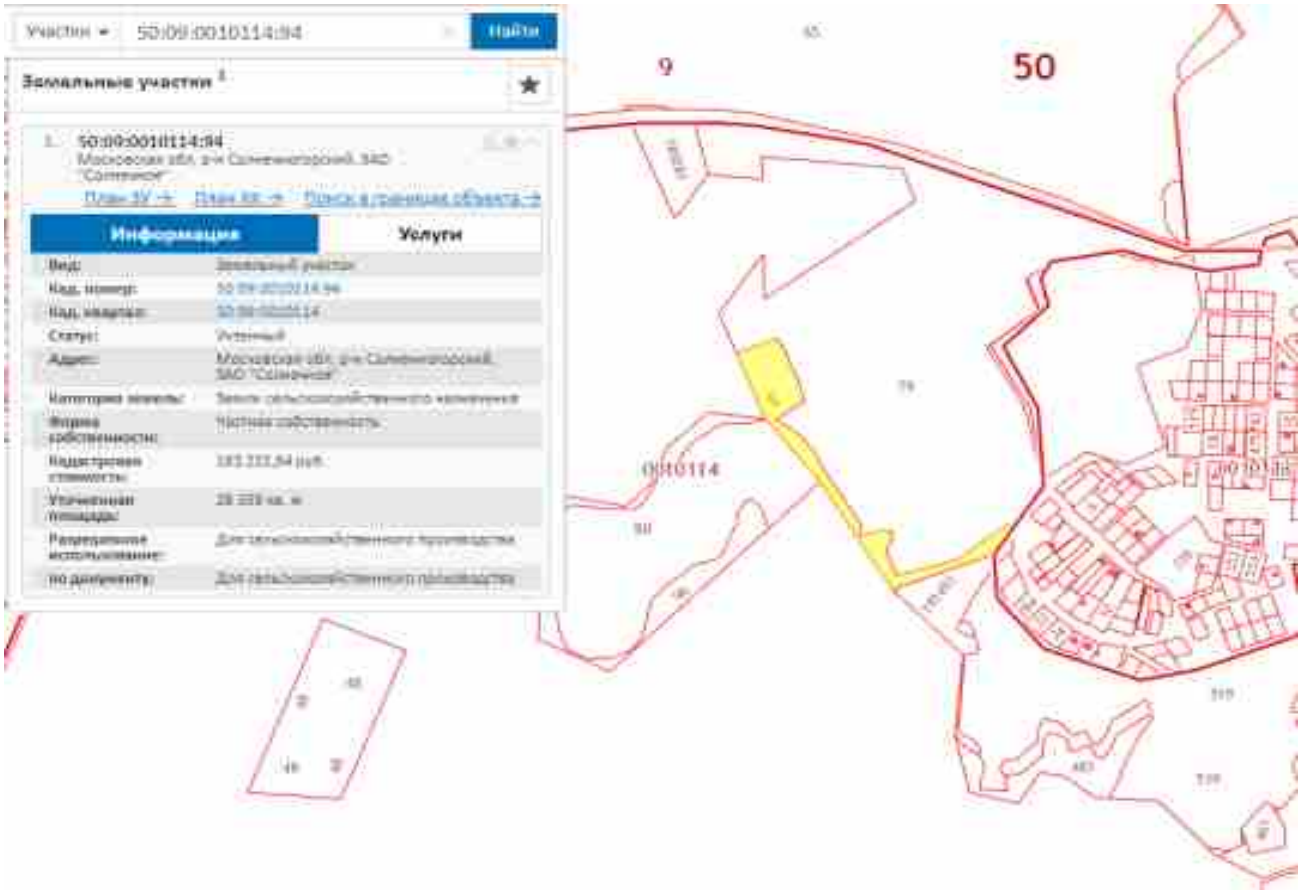
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

7. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:24, площадью 25 703 кв. м:



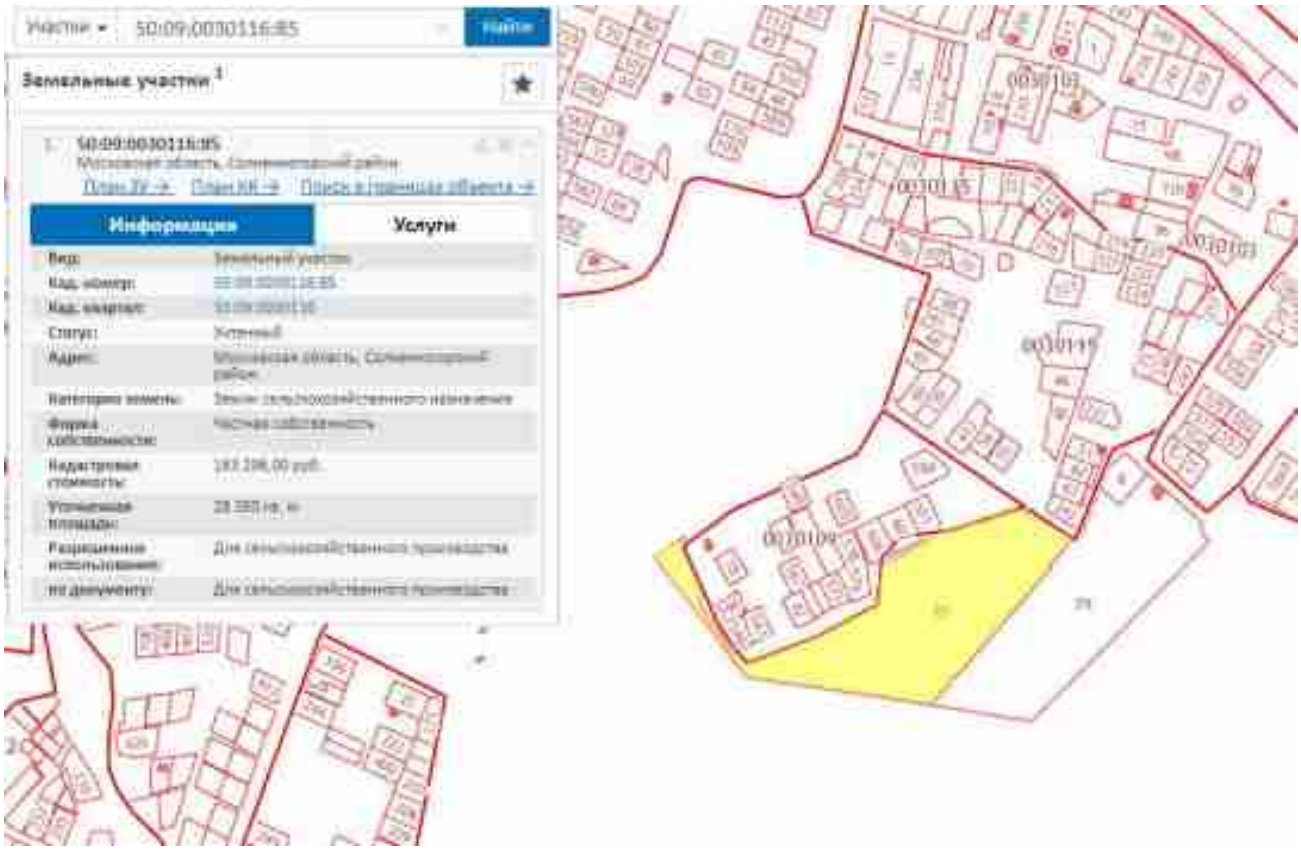
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

8. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:94, площадью 28 339 кв. м:



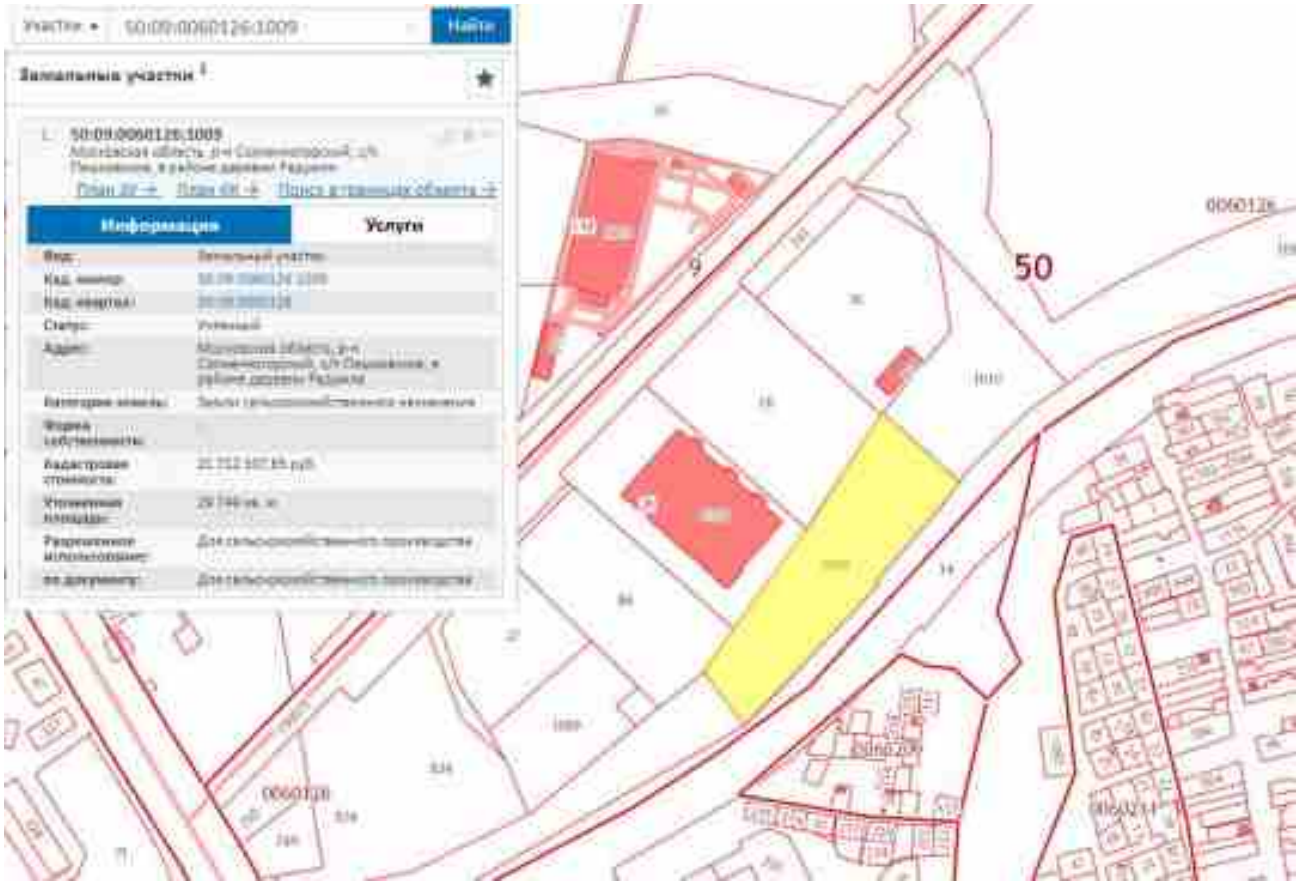
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

9. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030116:85, площадью 28 350 кв. м:



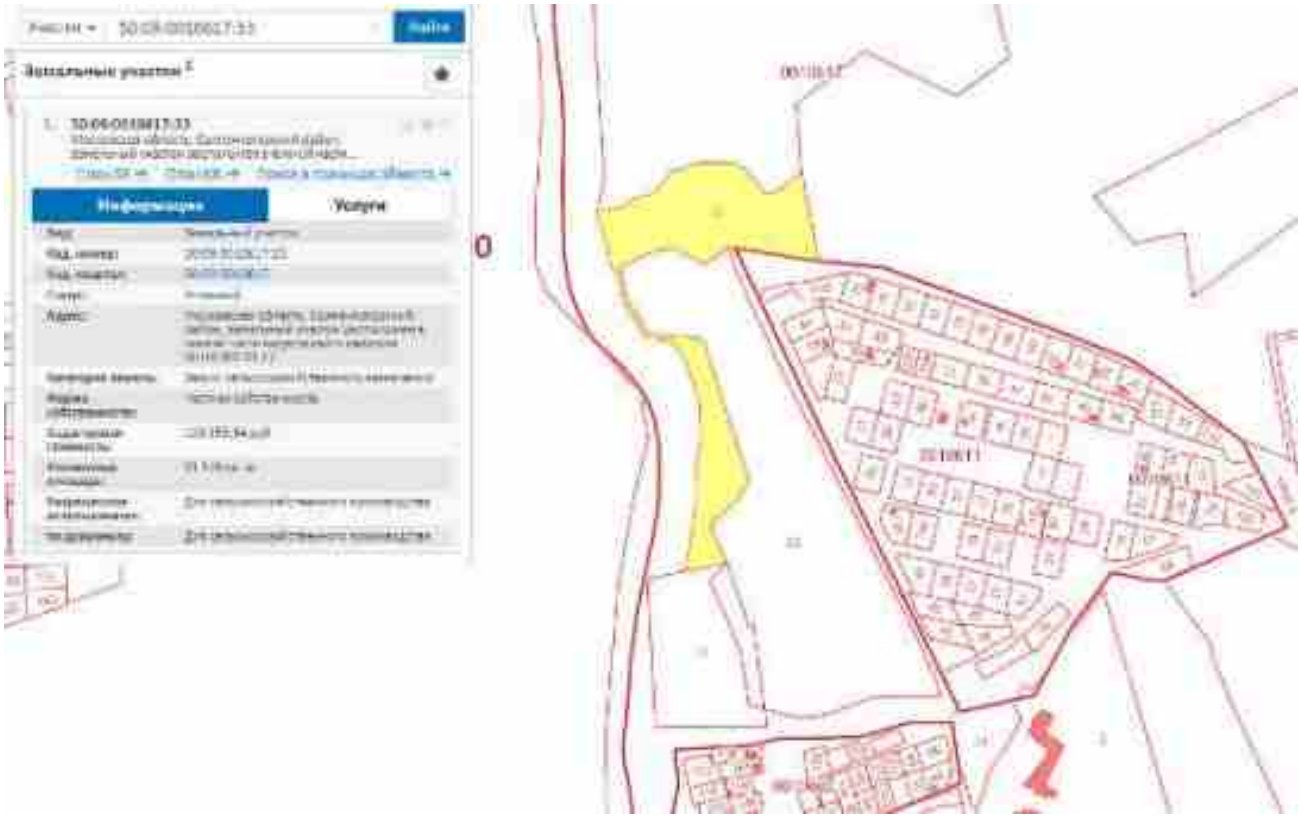
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

10. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:1009, площадью 29 749 кв. м:



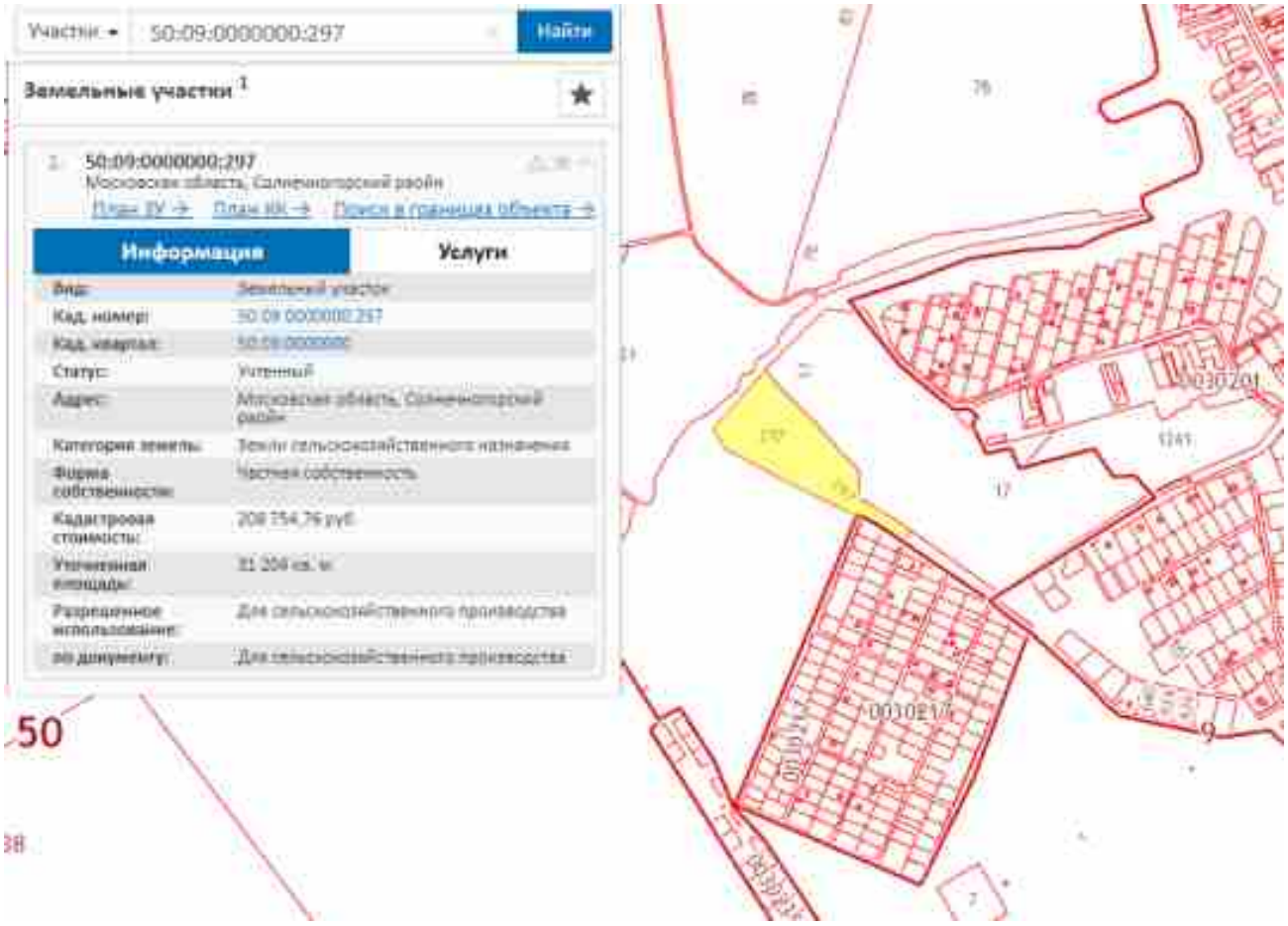
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

11. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:33, площадью 31 128 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

12. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:297, площадью 31 204 кв. м:

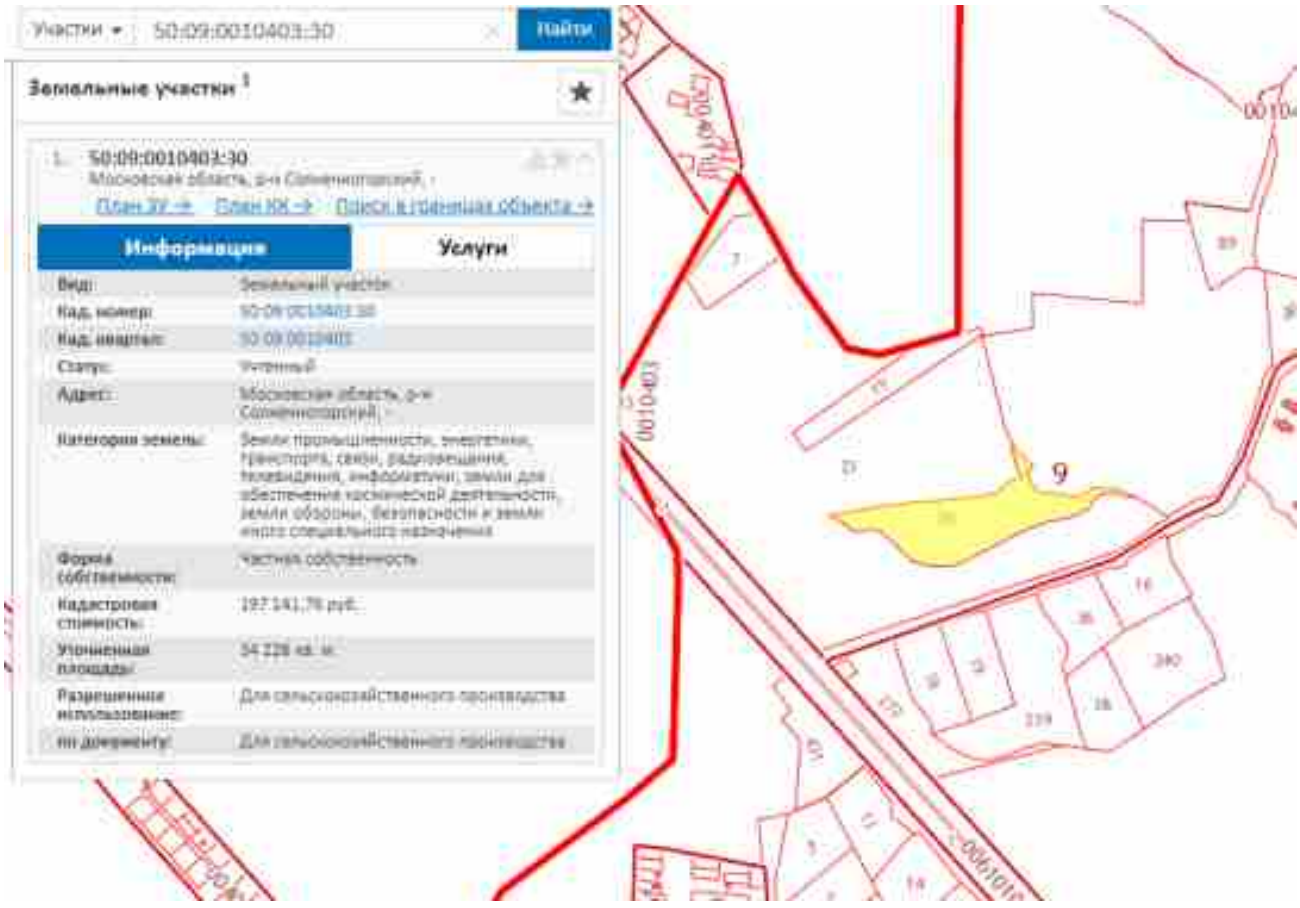


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

13. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:96, площадью 32 499 кв. м:

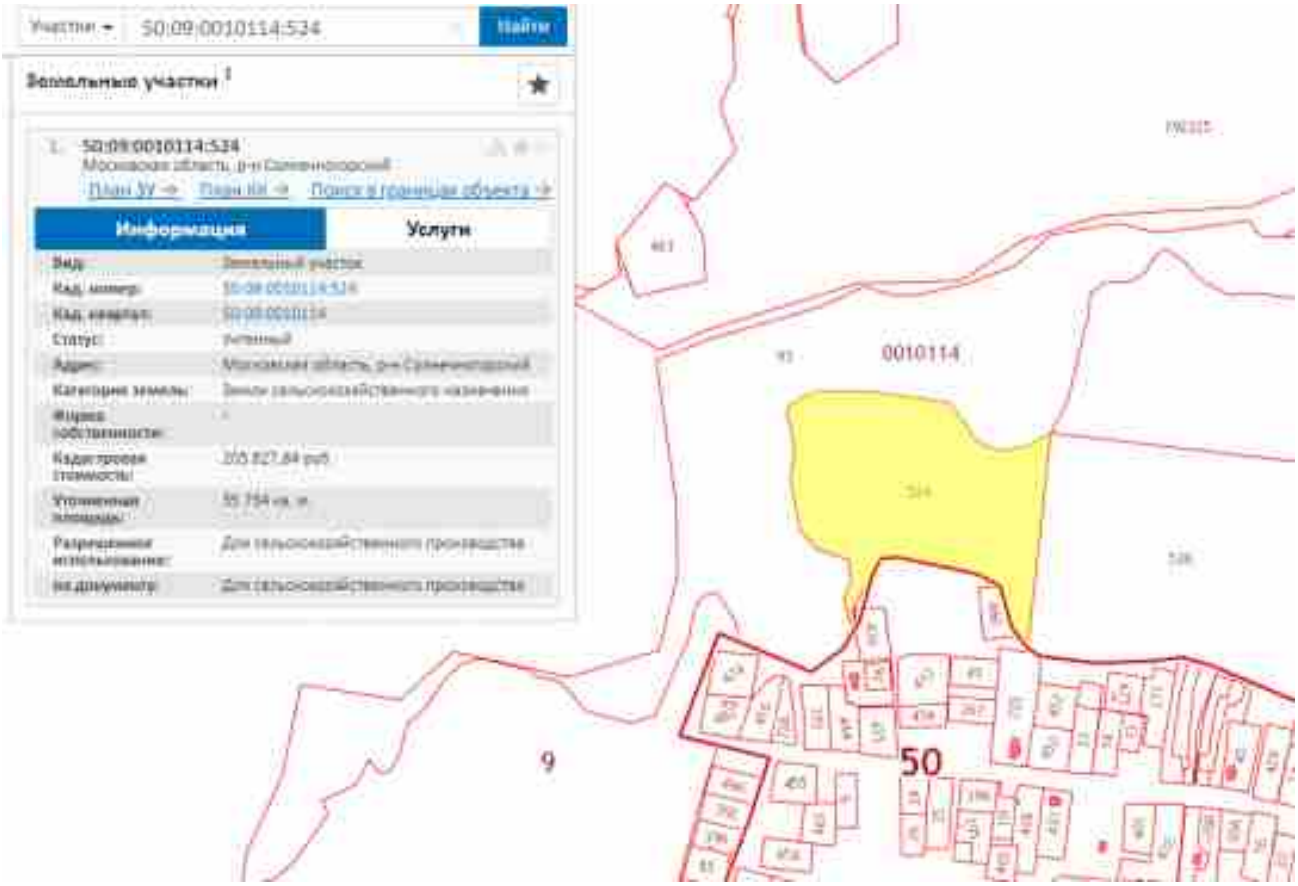
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

14. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010403:30, площадью 34 226 кв. м:



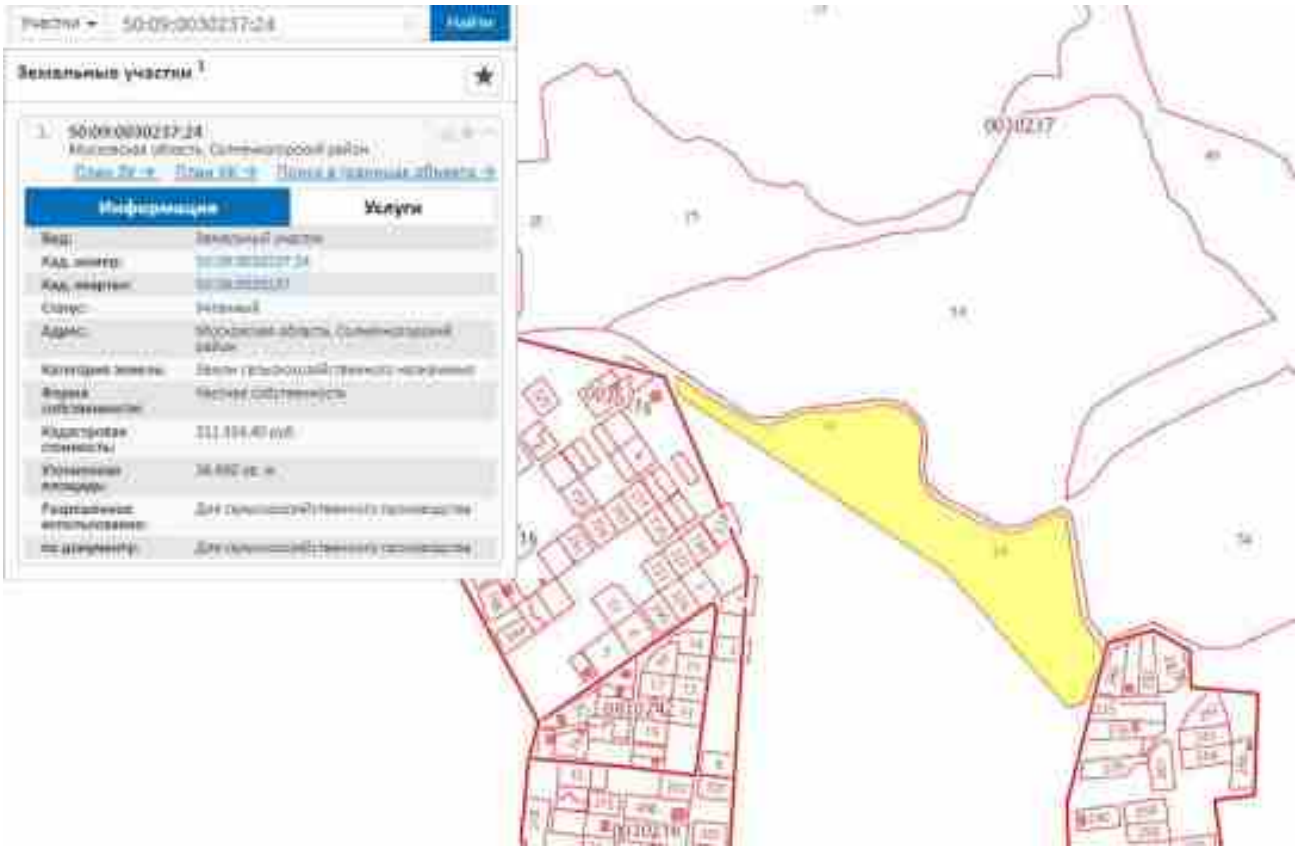
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

15. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:524, площадью 35 734 кв. м:



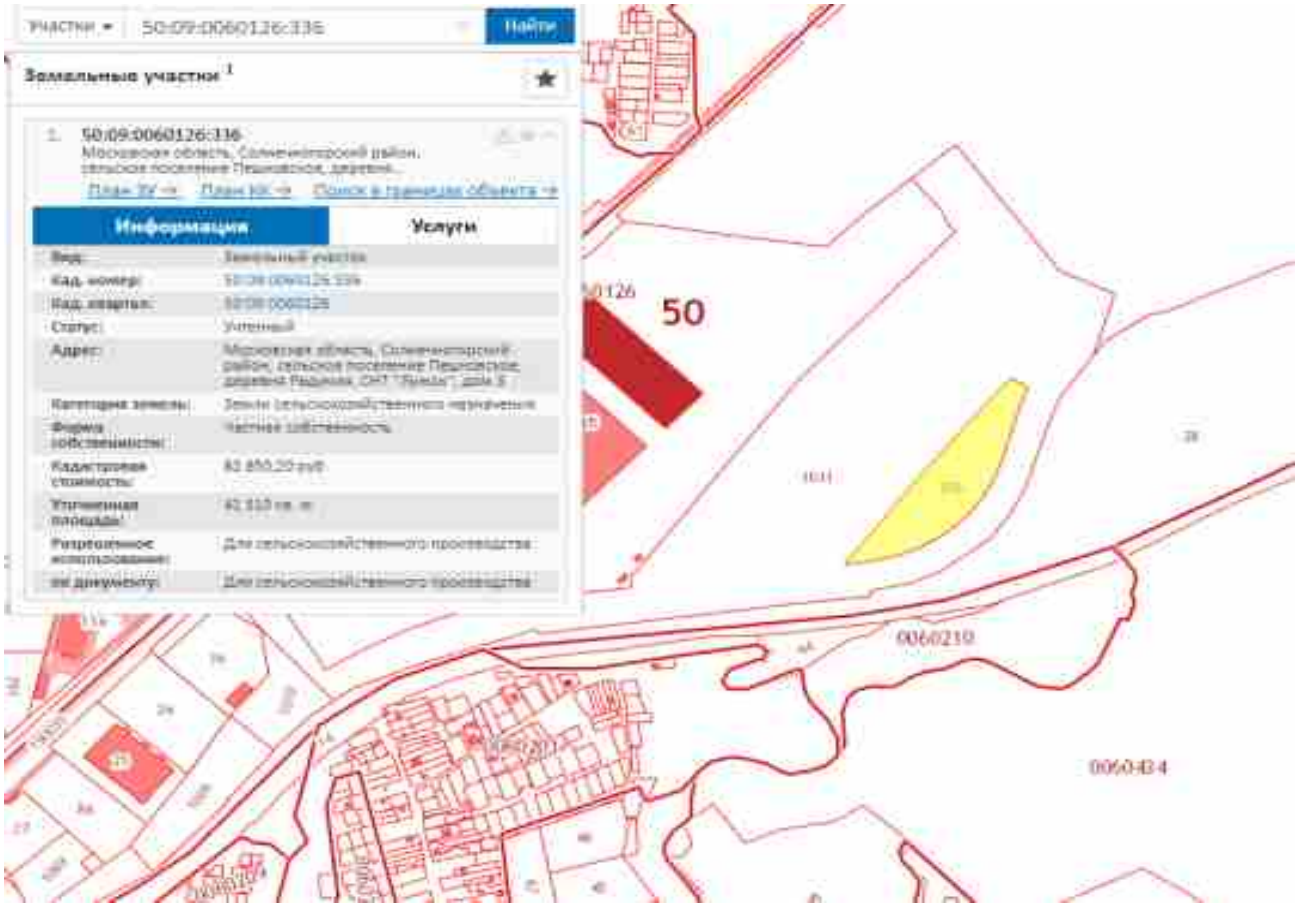
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

16. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:24, площадью 36 690 кв. м:



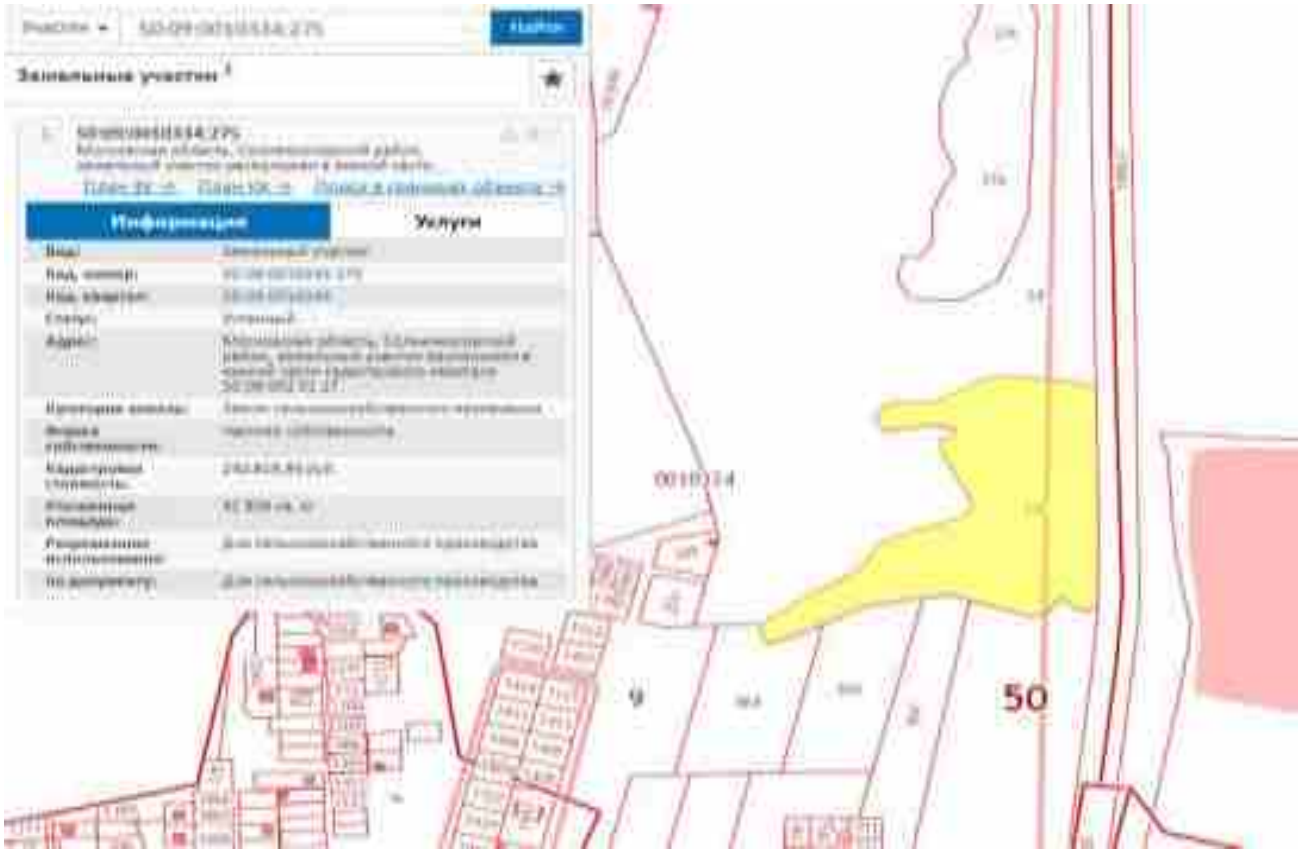
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

17. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:336, площадью 41 510 кв. м:



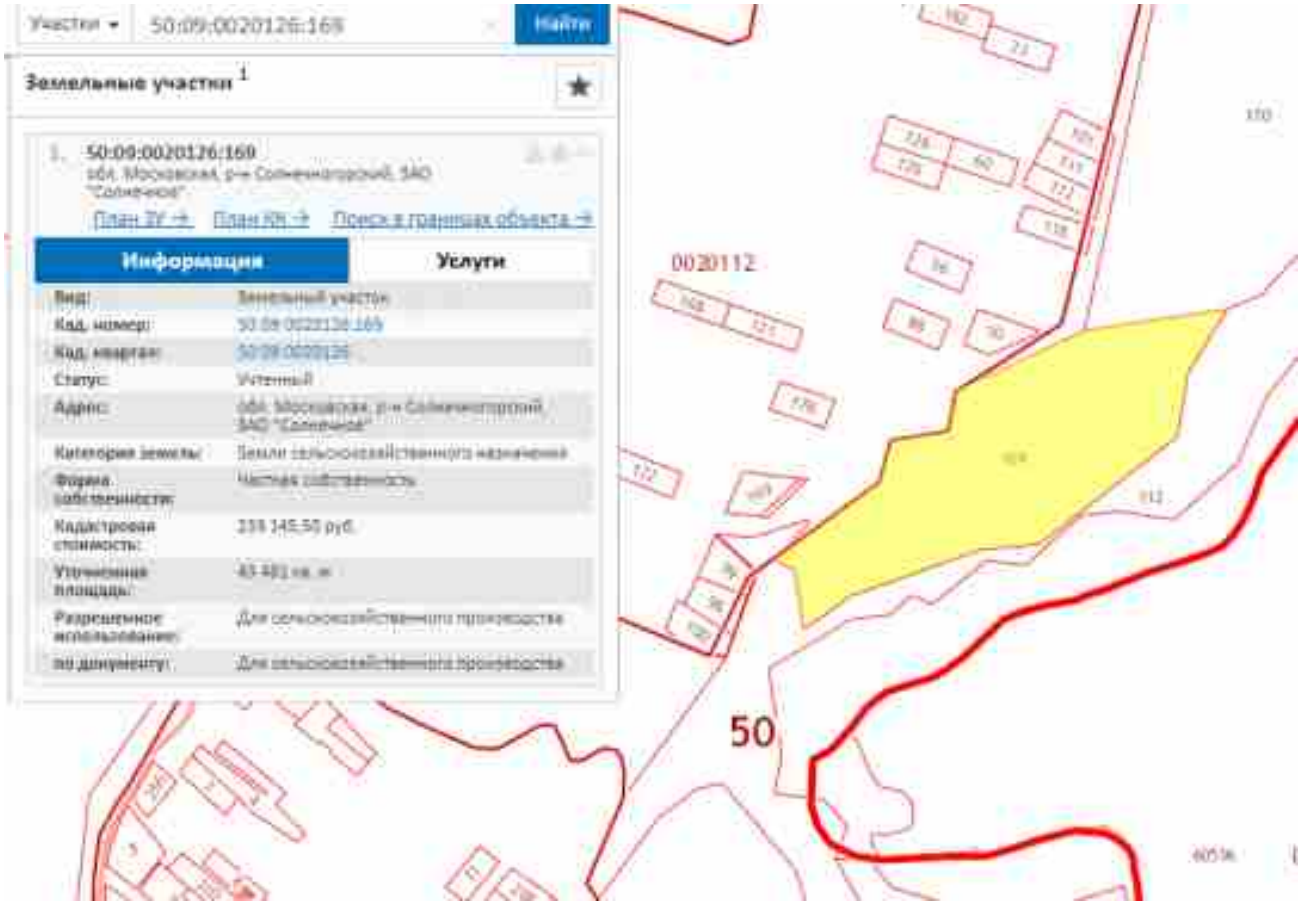
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

18. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:275, площадью 41 809 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

19. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:169, площадью 43 481 кв. м:

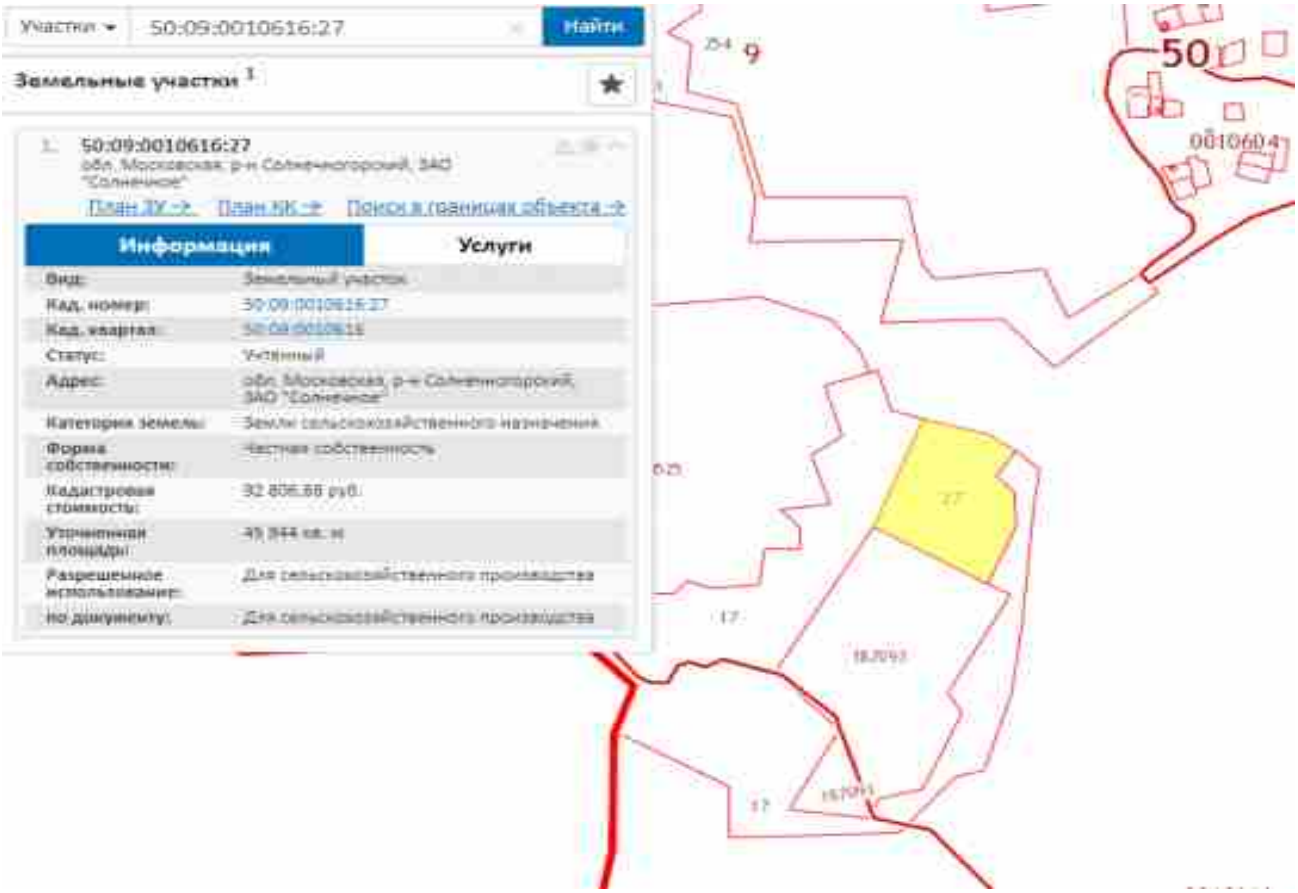


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

20. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010206:17, площадью 43 501 кв. м:

Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

21. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:27, площадью 45 944 кв. м:

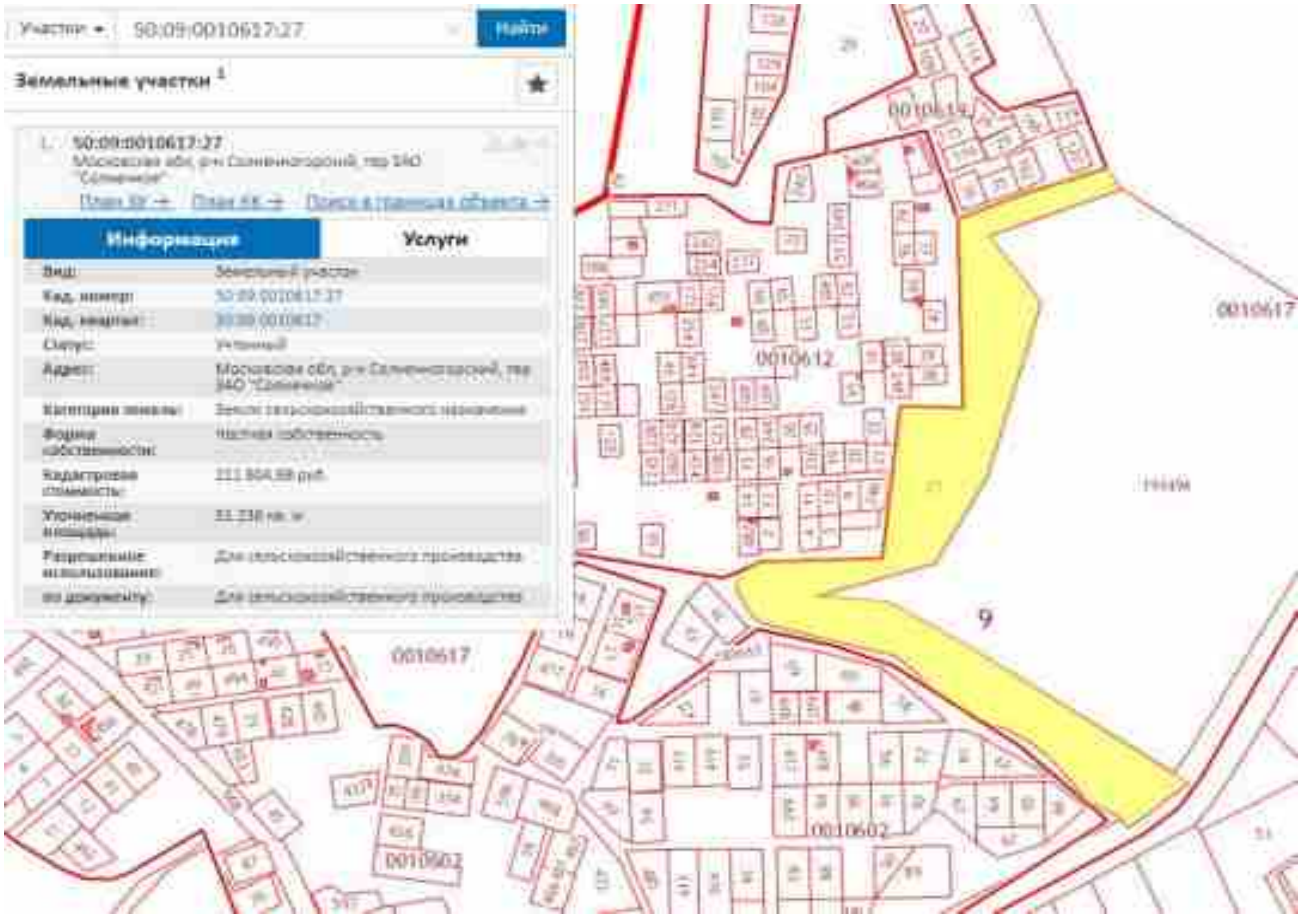


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

22. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:273, площадью 48 645 кв. м:

Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

23. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:27, площадью 51 236 кв. м:

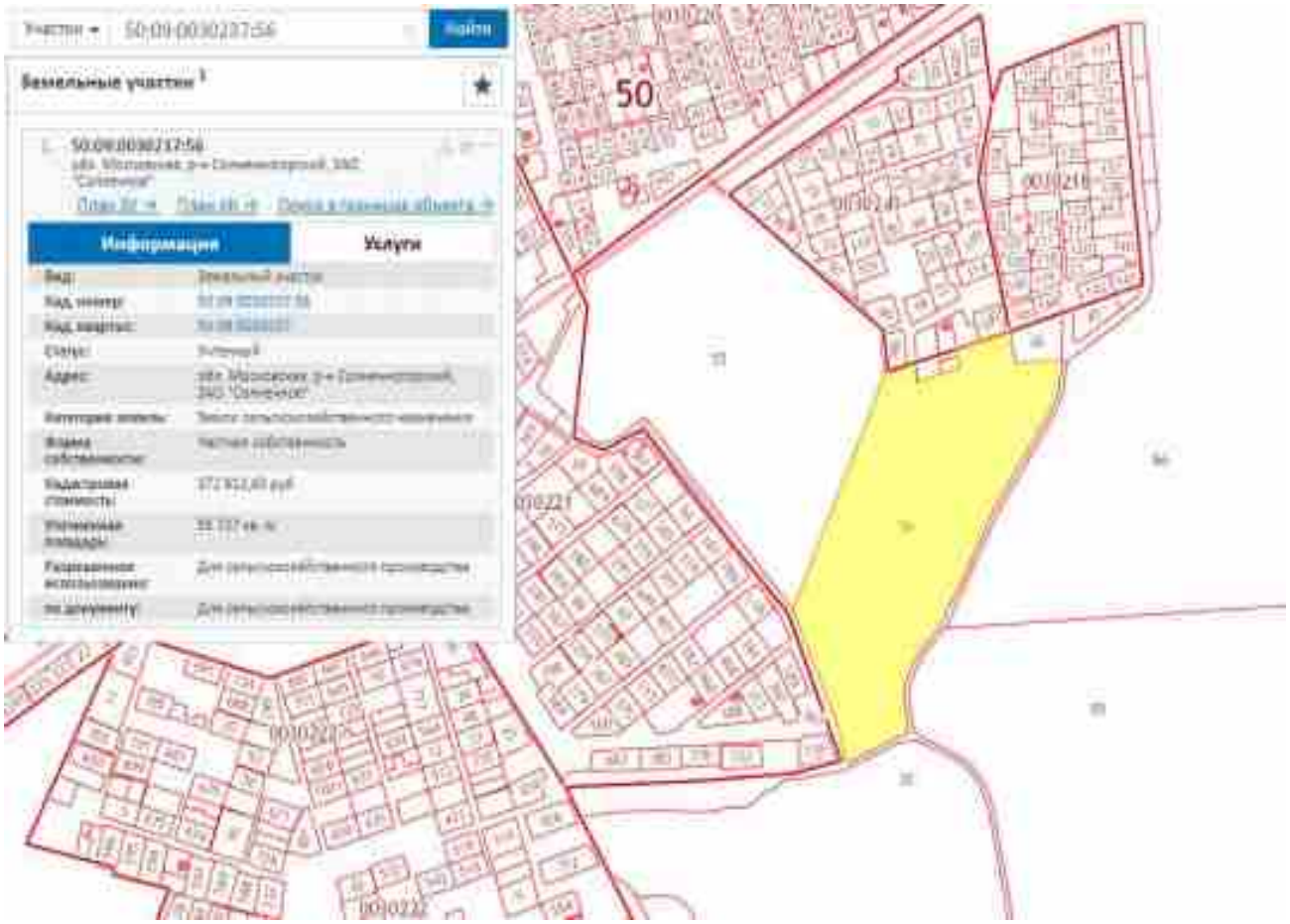


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

24. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:114, площадью 51 392 кв. м:

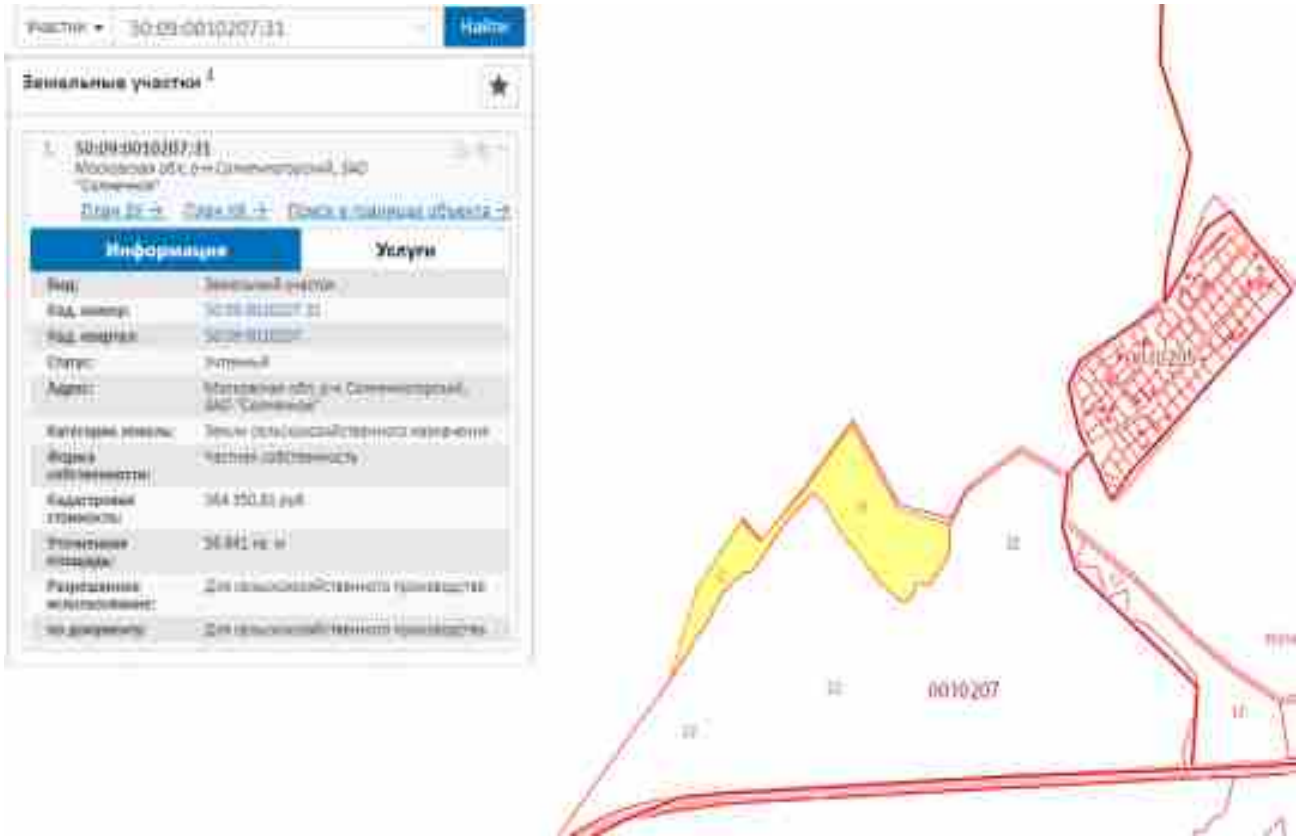
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

25. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:56, площадью 55 727 кв. м:



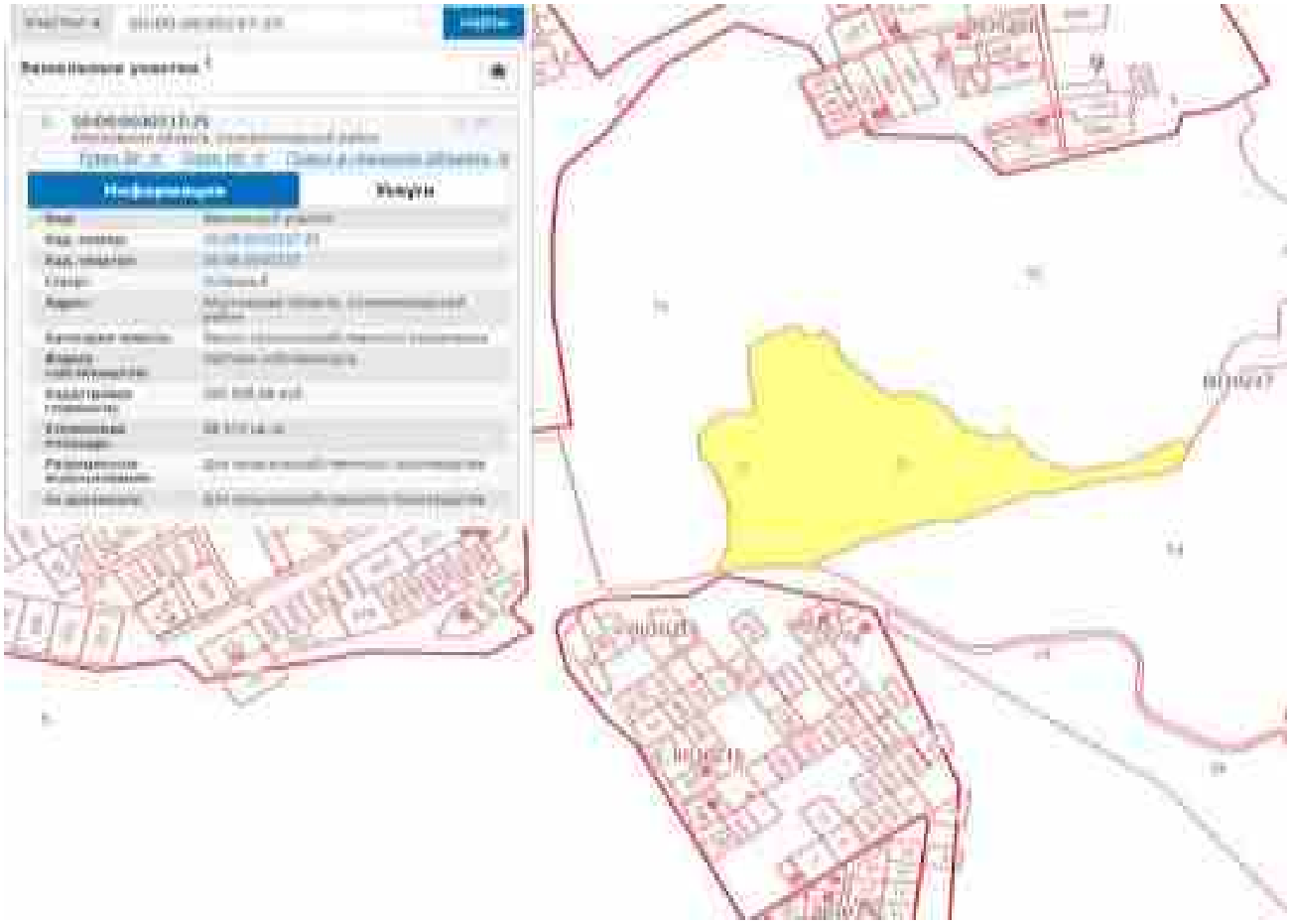
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

26. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:31, площадью 56 841 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

27. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:25, площадью 58 372 кв. м:

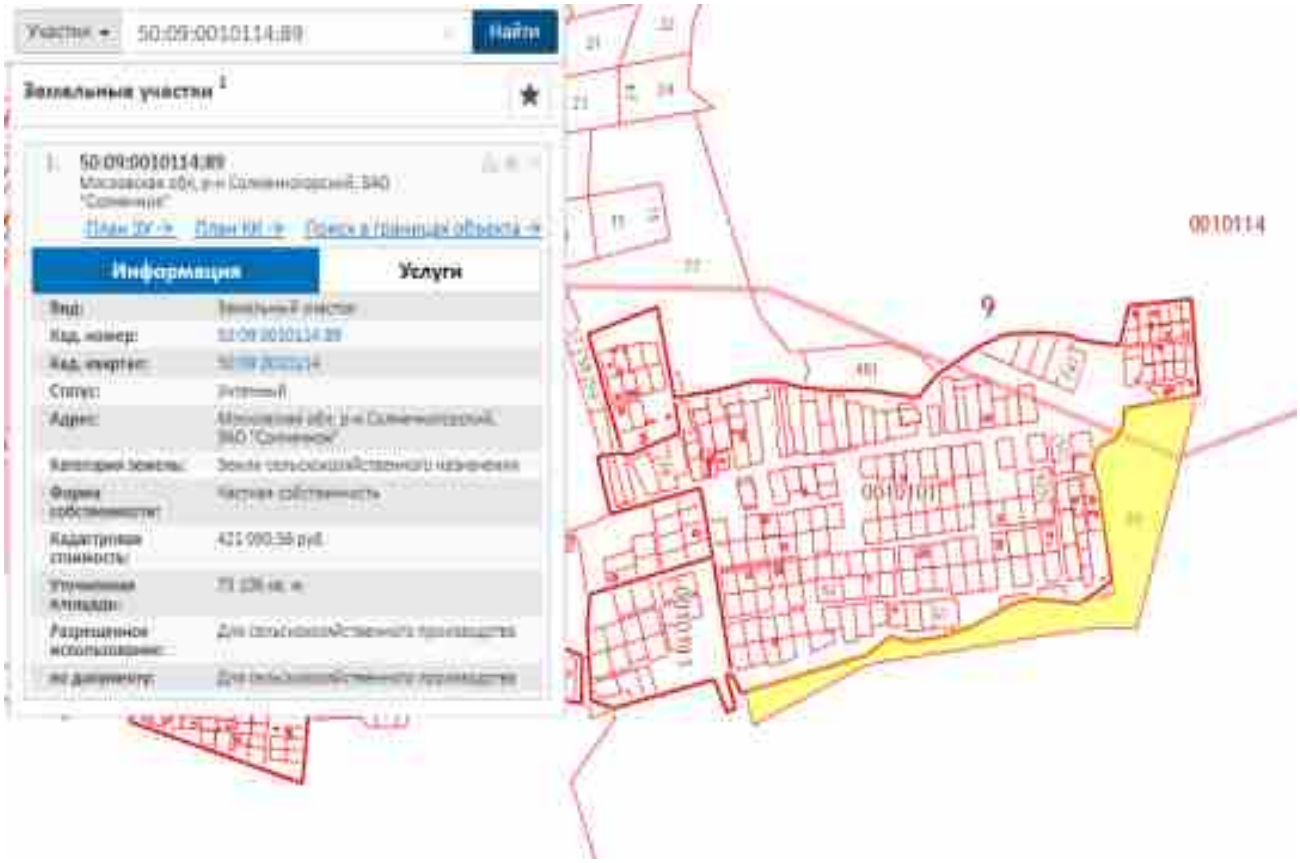


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

28. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:14, площадью 72 111 кв. м:

Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

29. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:89, площадью 73 106 кв. м:

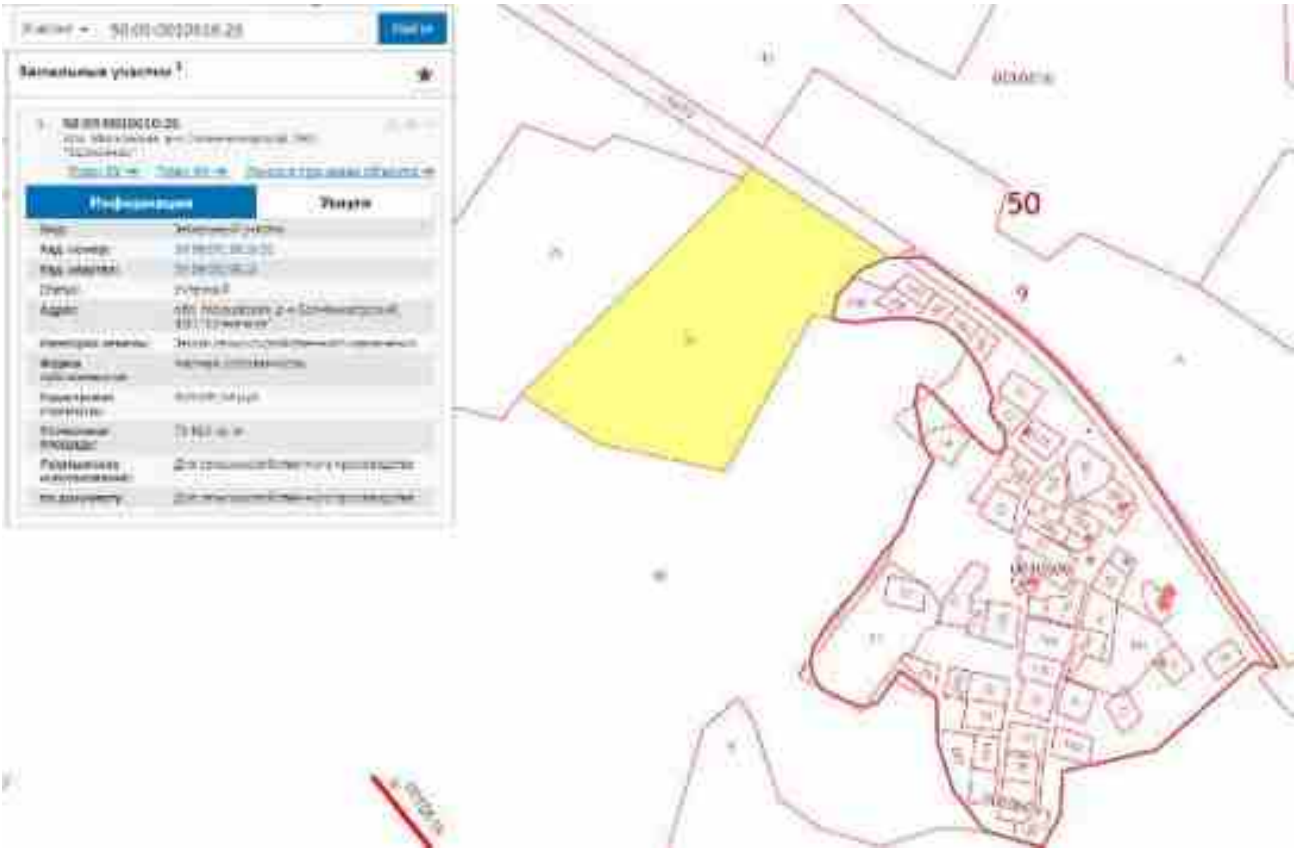


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

30. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:33, площадью 73 606 кв. м:

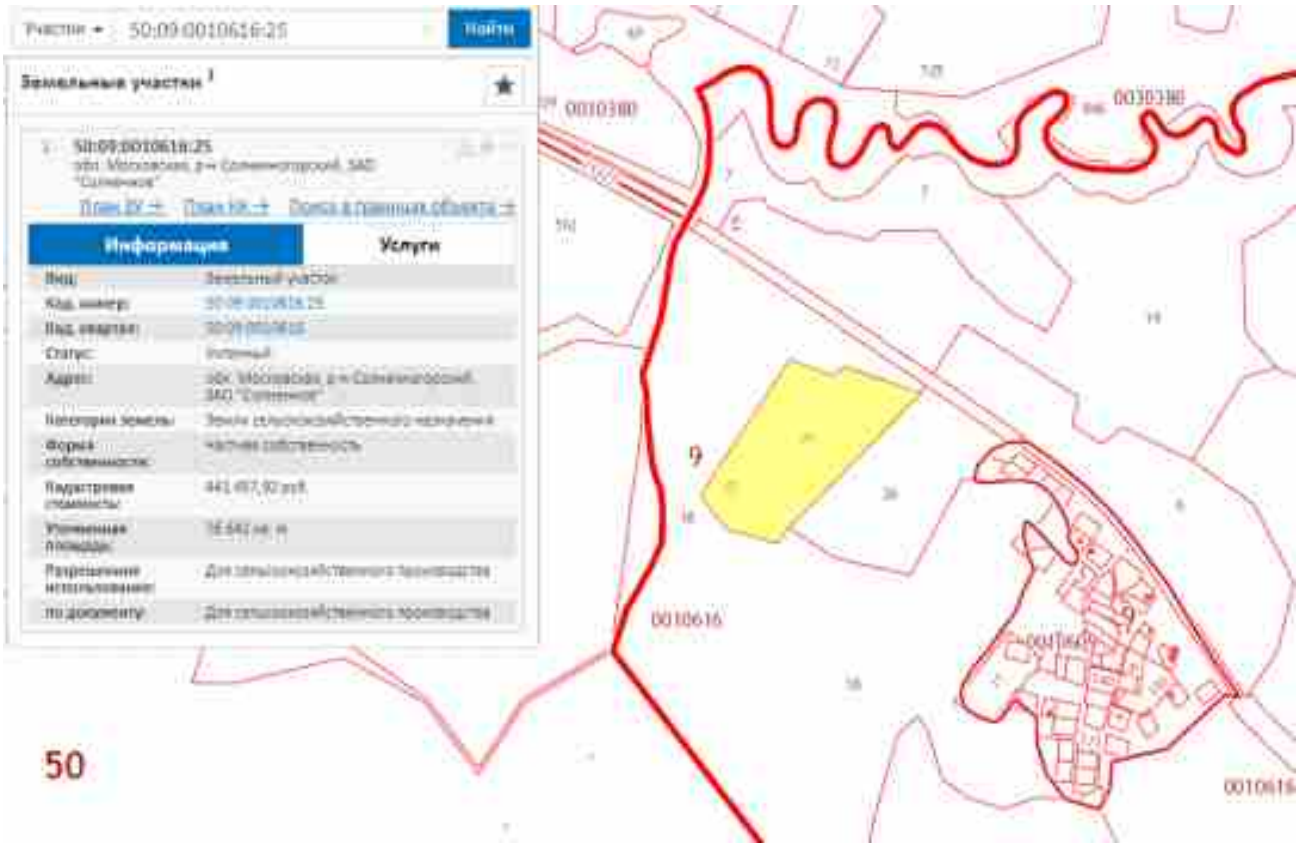
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

31. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:26, площадью 73 619 кв. м:



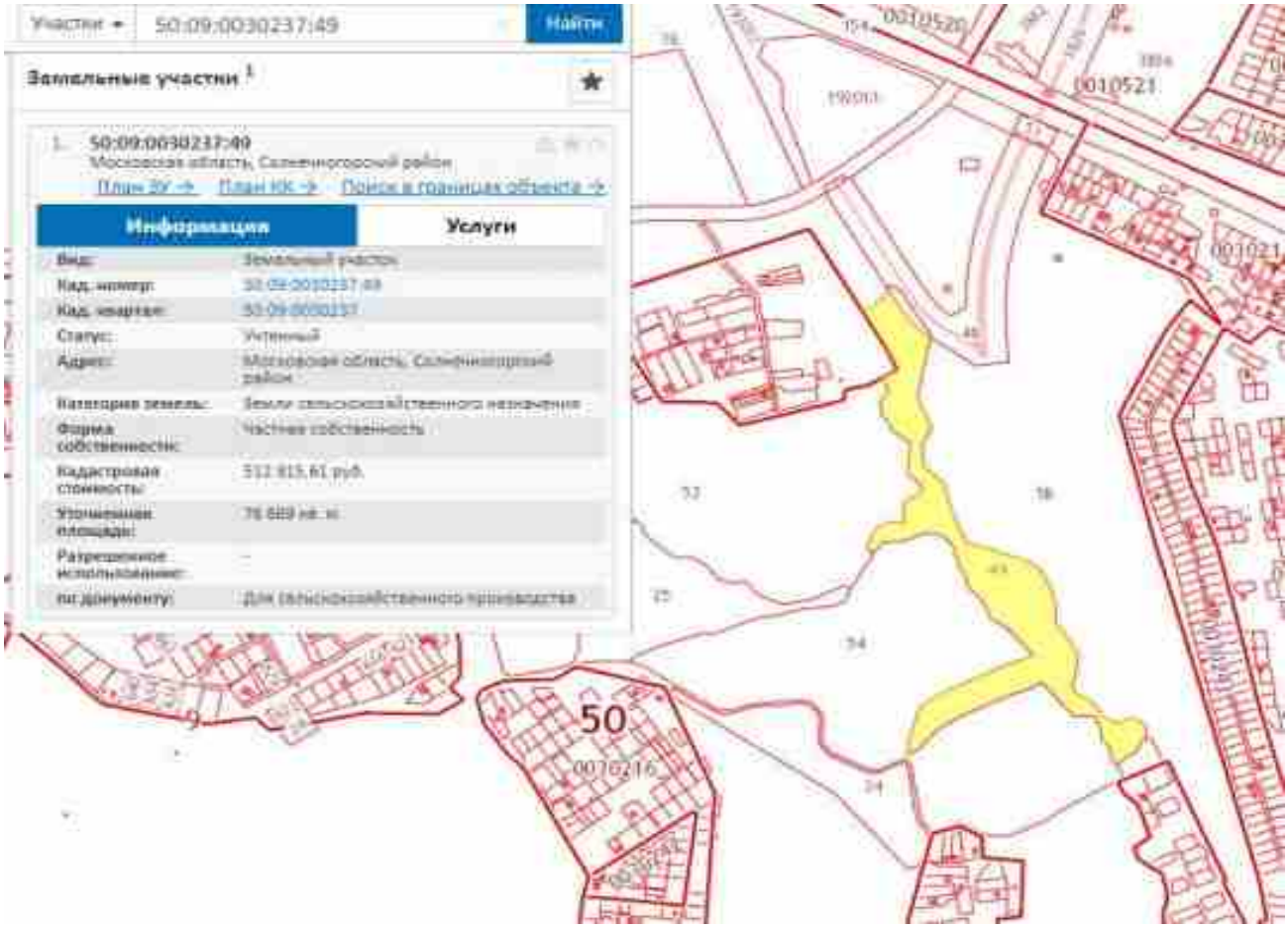
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

32. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:25, площадью 76 642 кв. м:



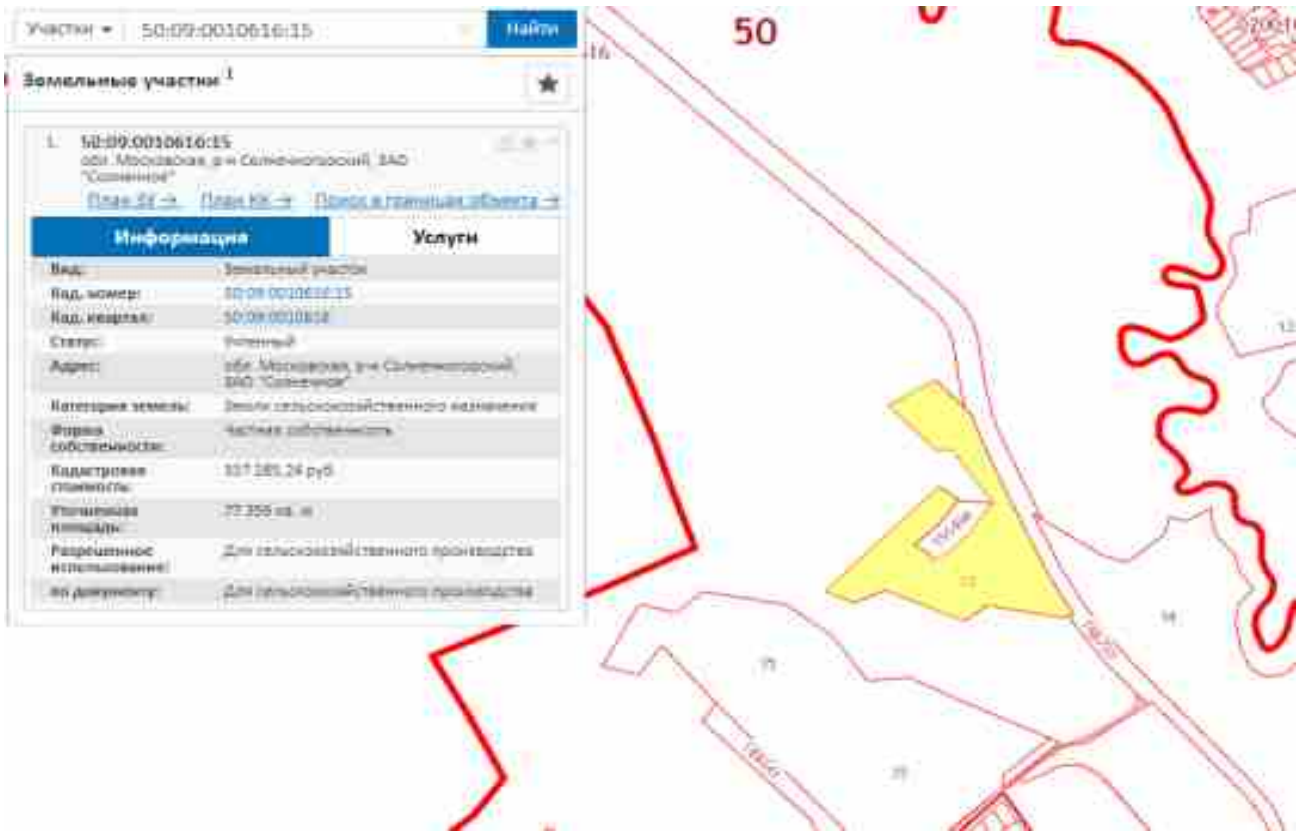
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

33. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:49, площадью 76 669 кв. м:



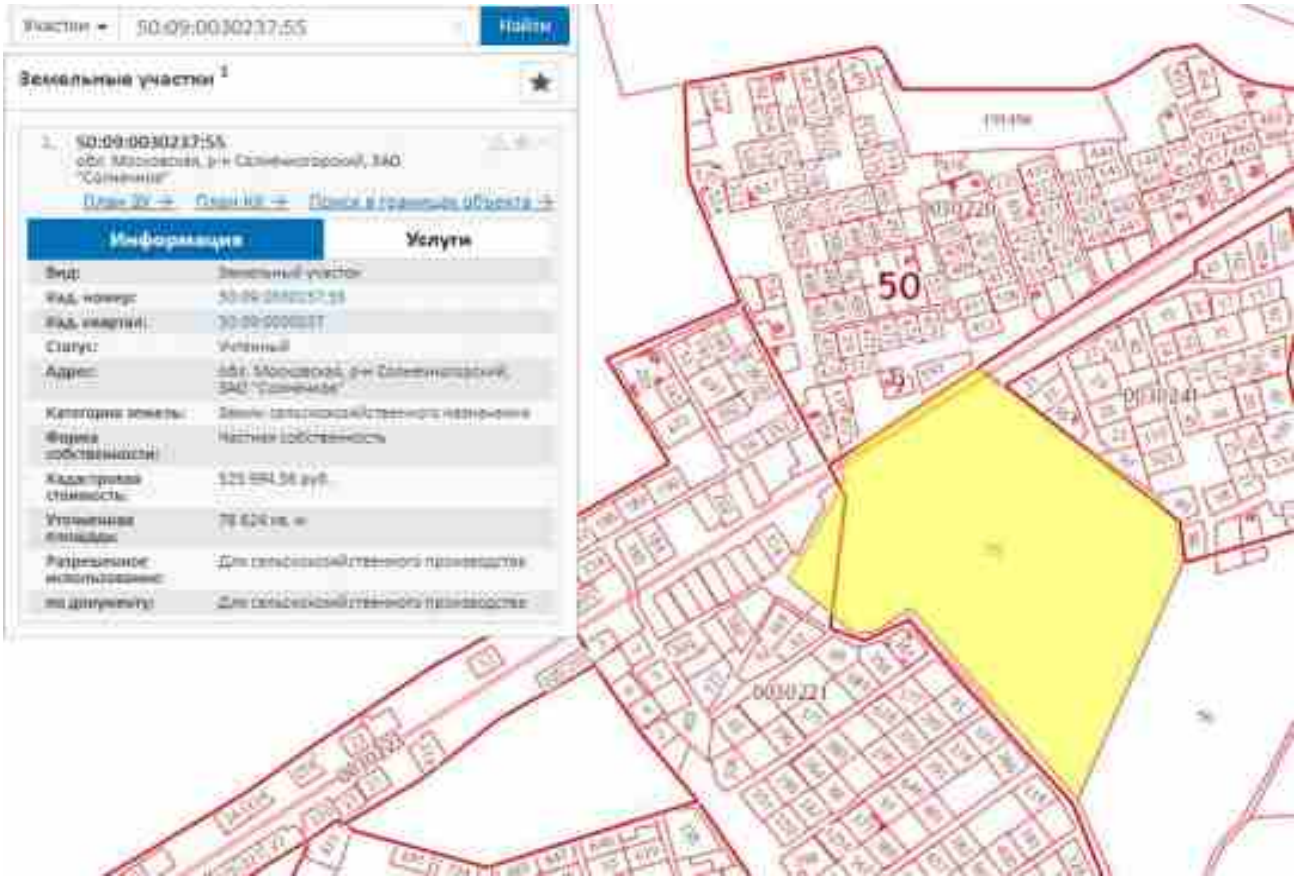
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

34. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:15, площадью 77 359 кв. м:



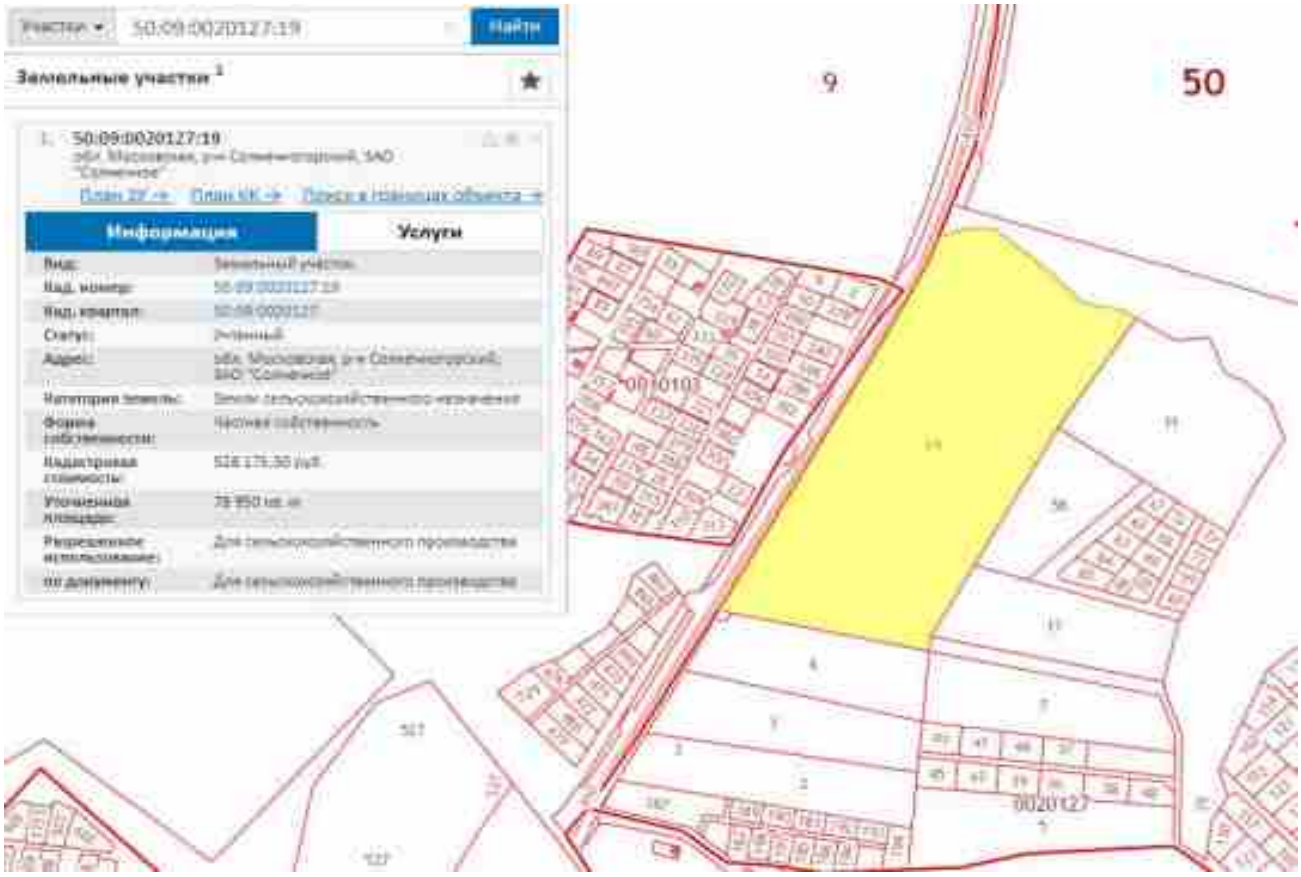
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

35. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:55, площадью 78 624 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

36. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:19, площадью 78 950 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

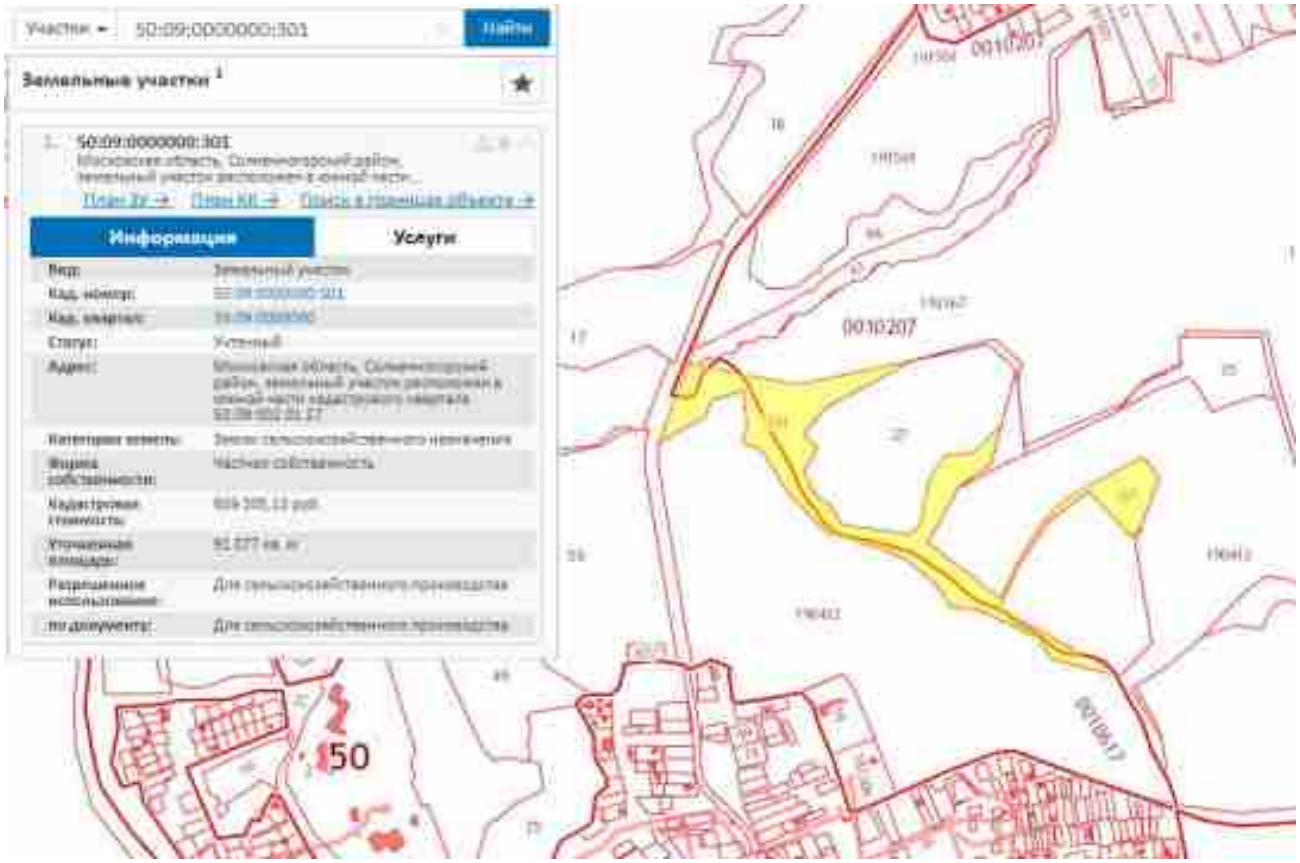
37. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:26, площадью 81 518 кв. м:

Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

38. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:27, площадью 90 983 кв. м:

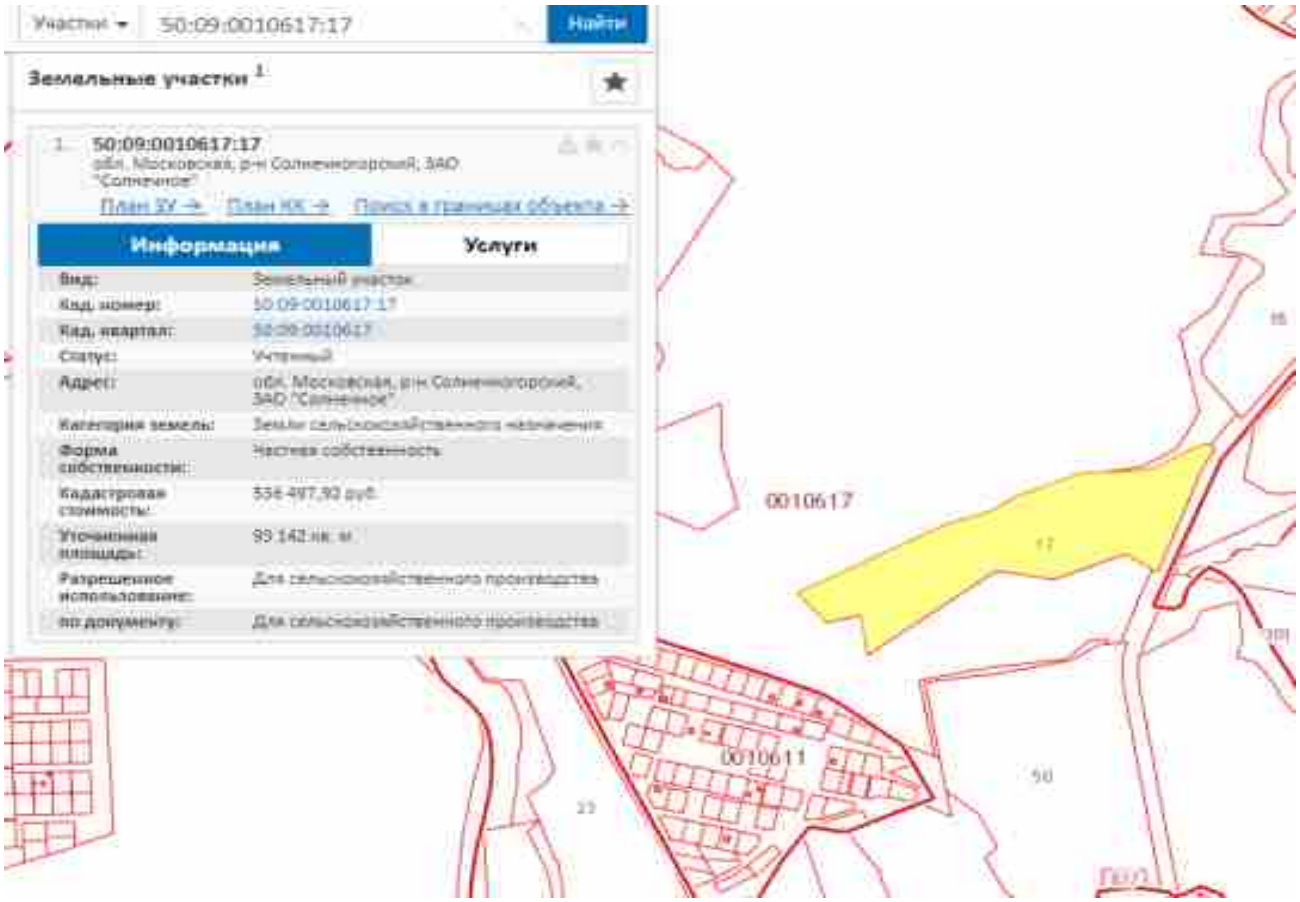
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

39. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:301, площадью 91 077 кв. м:



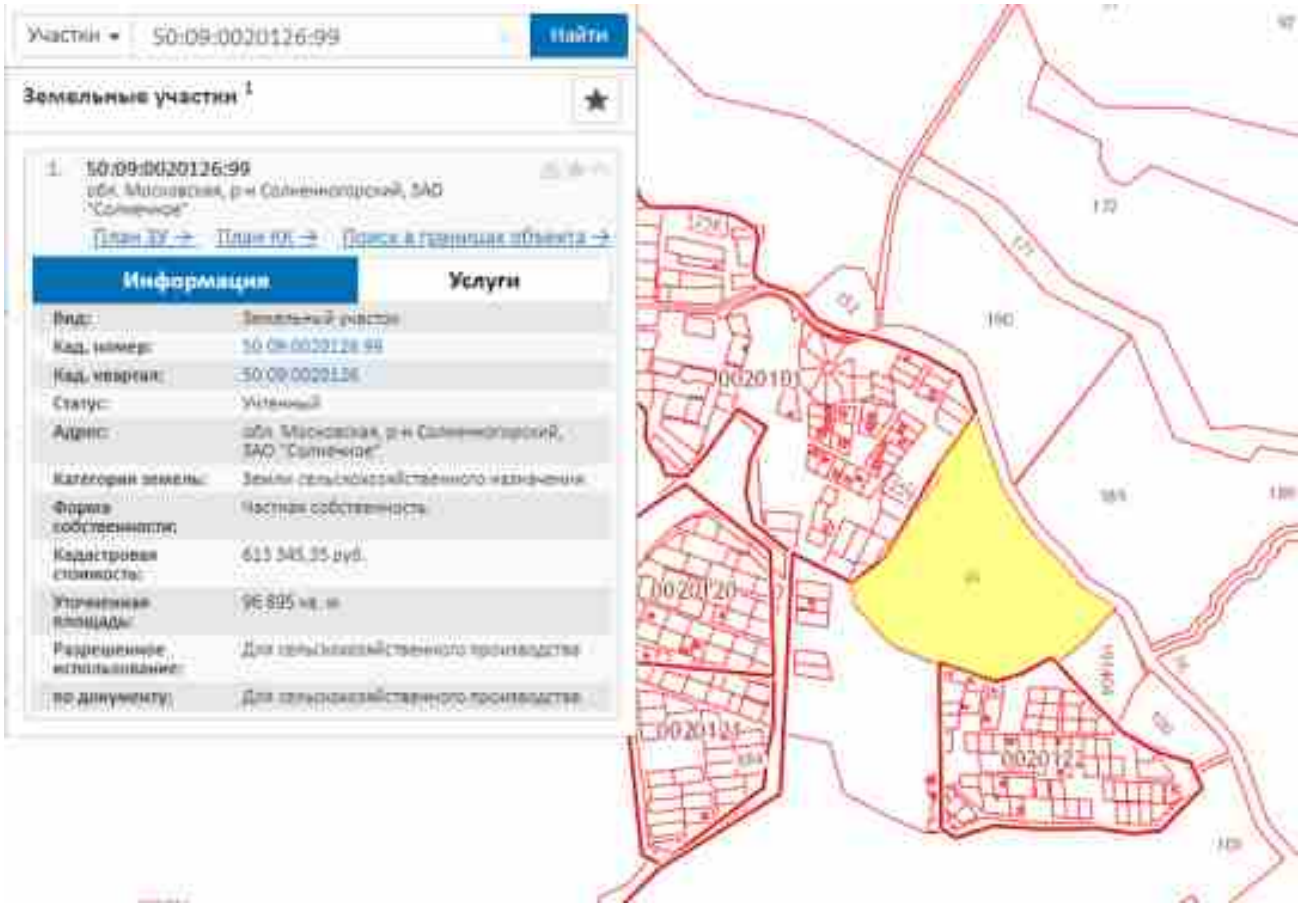
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

40. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:17, площадью 93 142 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

41. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:99, площадью 96 895 кв. м:

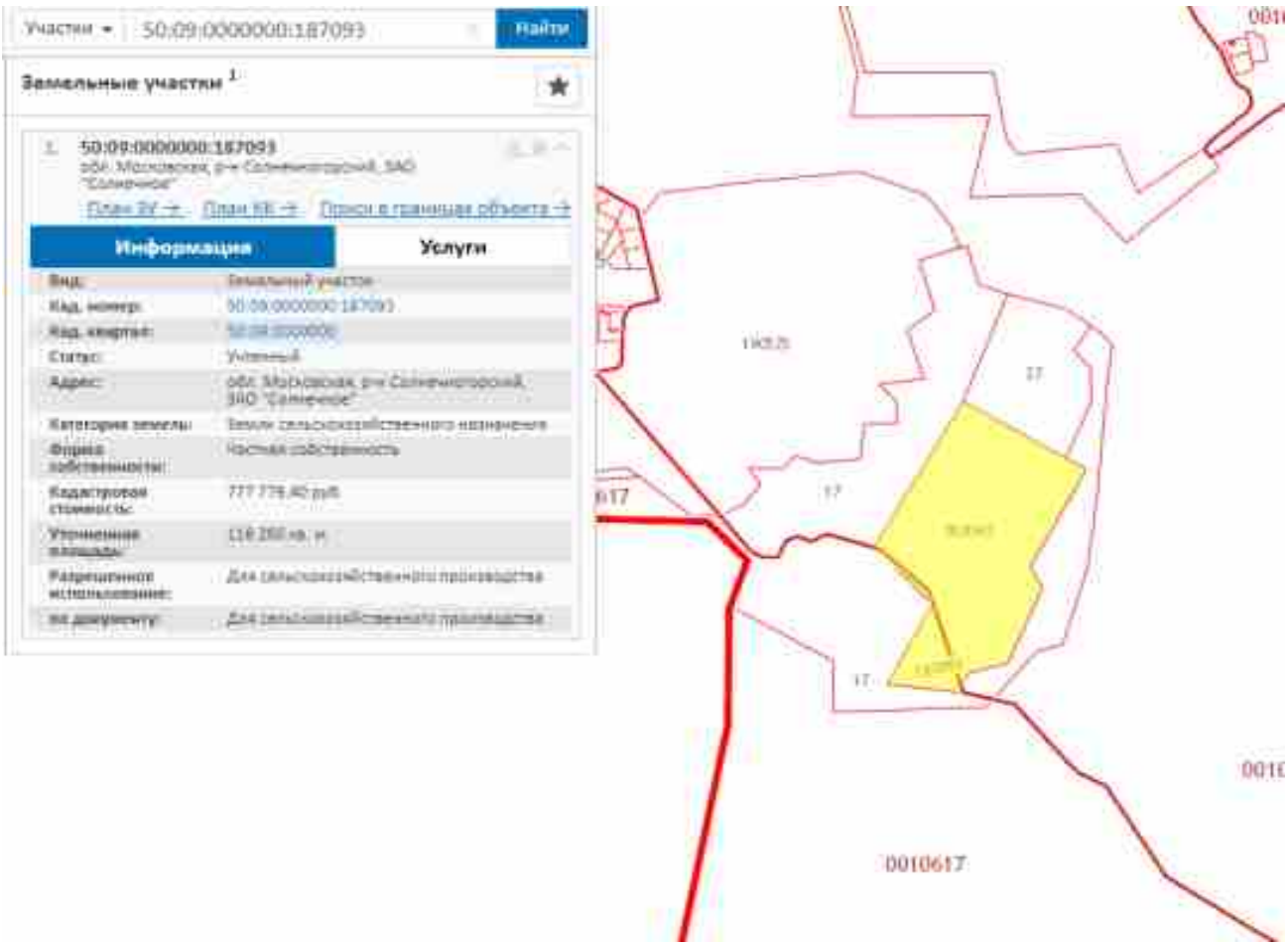


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

42. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:80, площадью 113 761 кв. м:

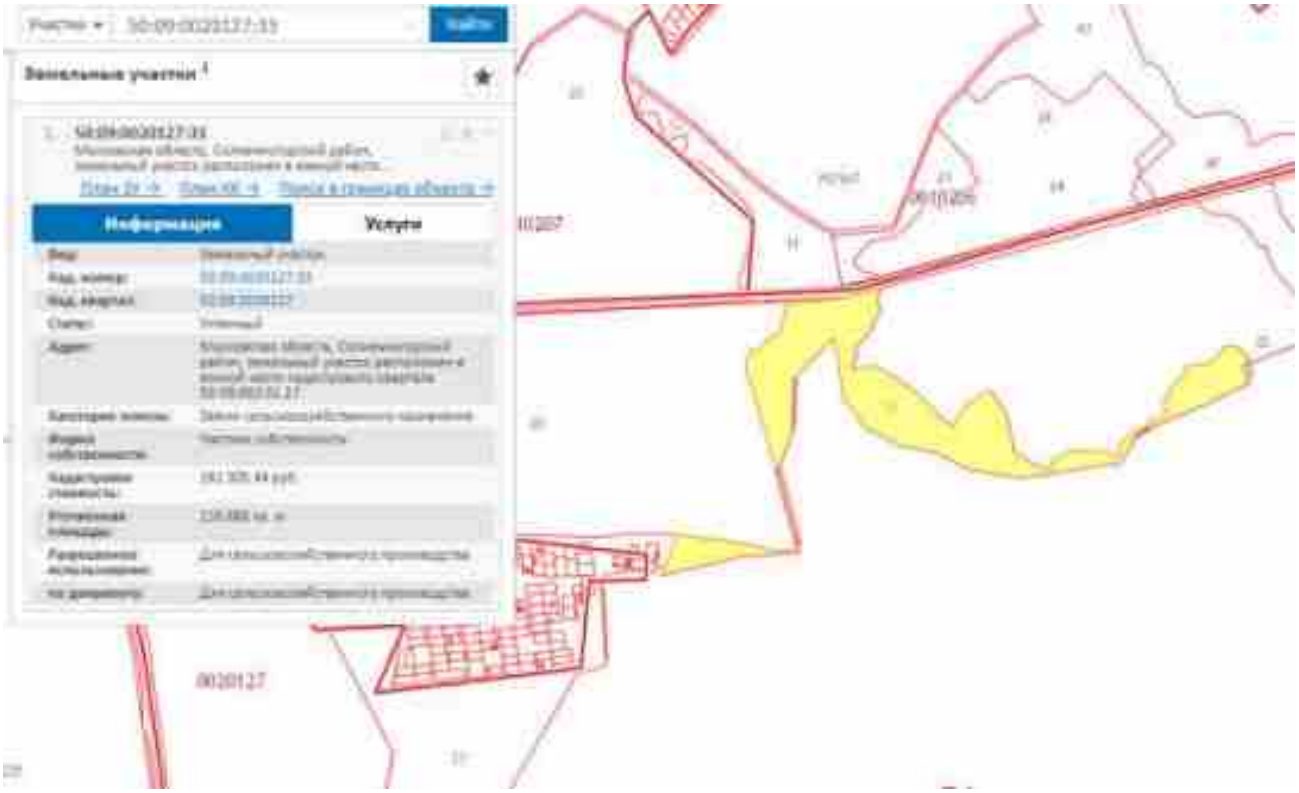
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

43. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:187093, площадью 116 260 кв. м:



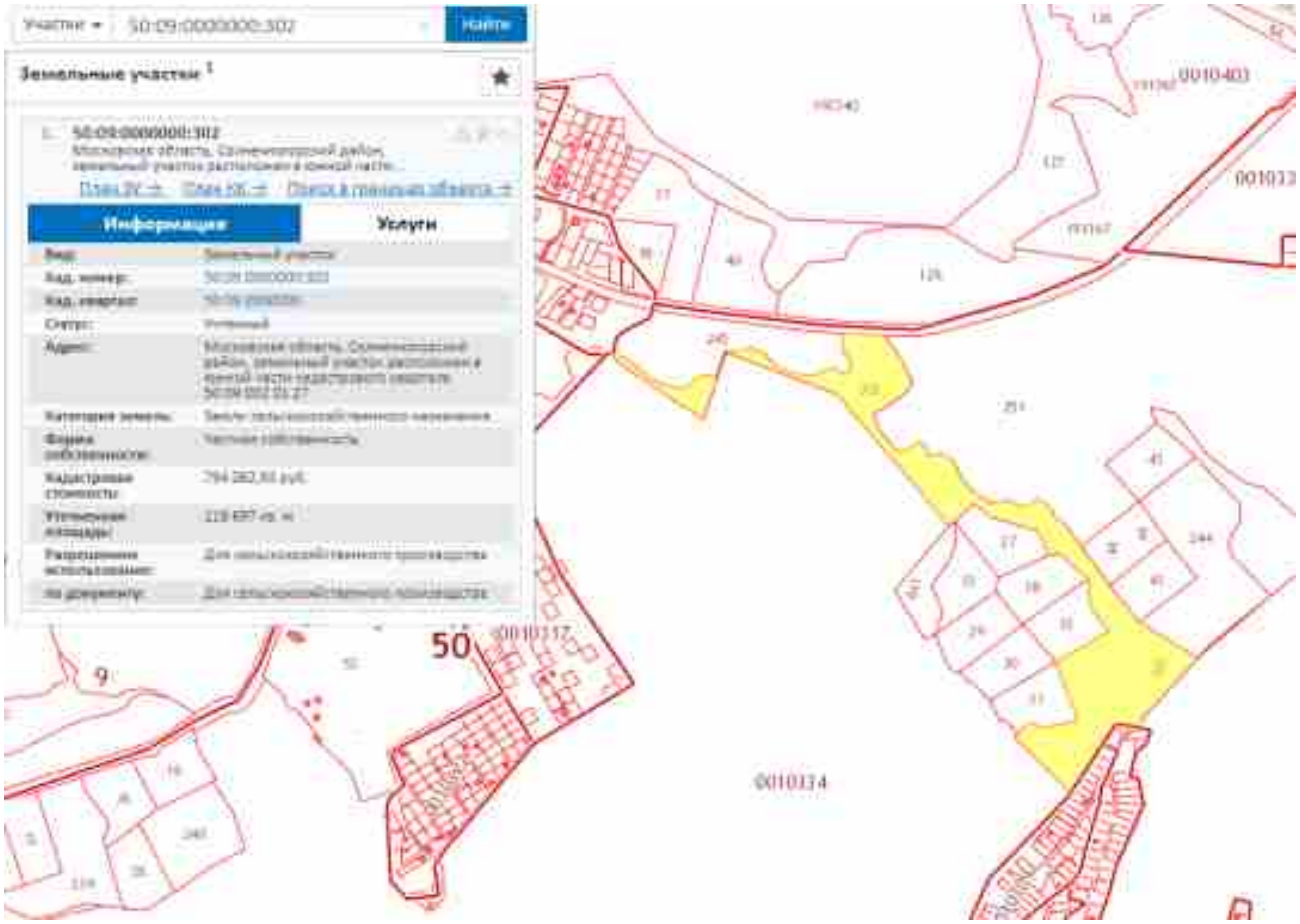
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

44. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:33, площадью 116 888 кв. м:



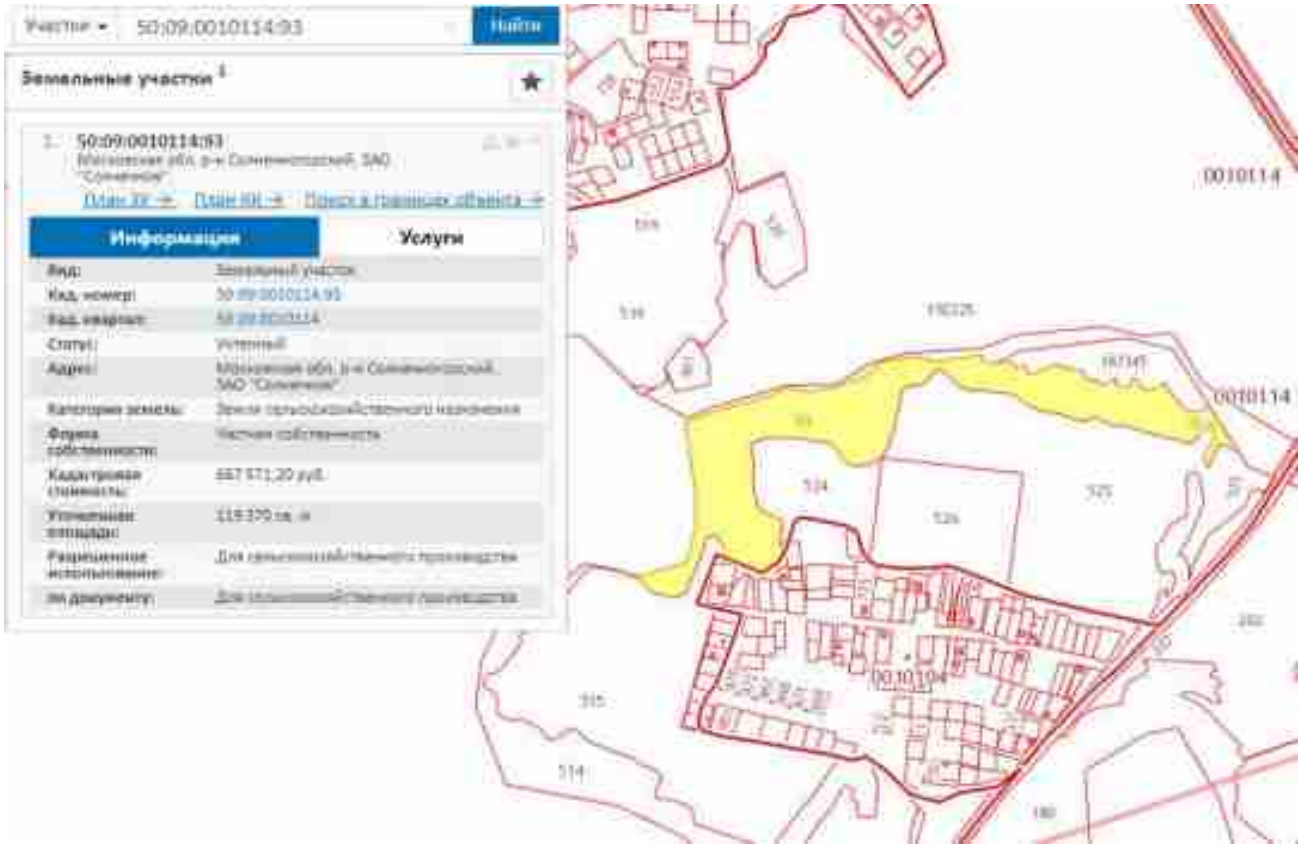
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

45. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:302, площадью 118 697 кв. м:



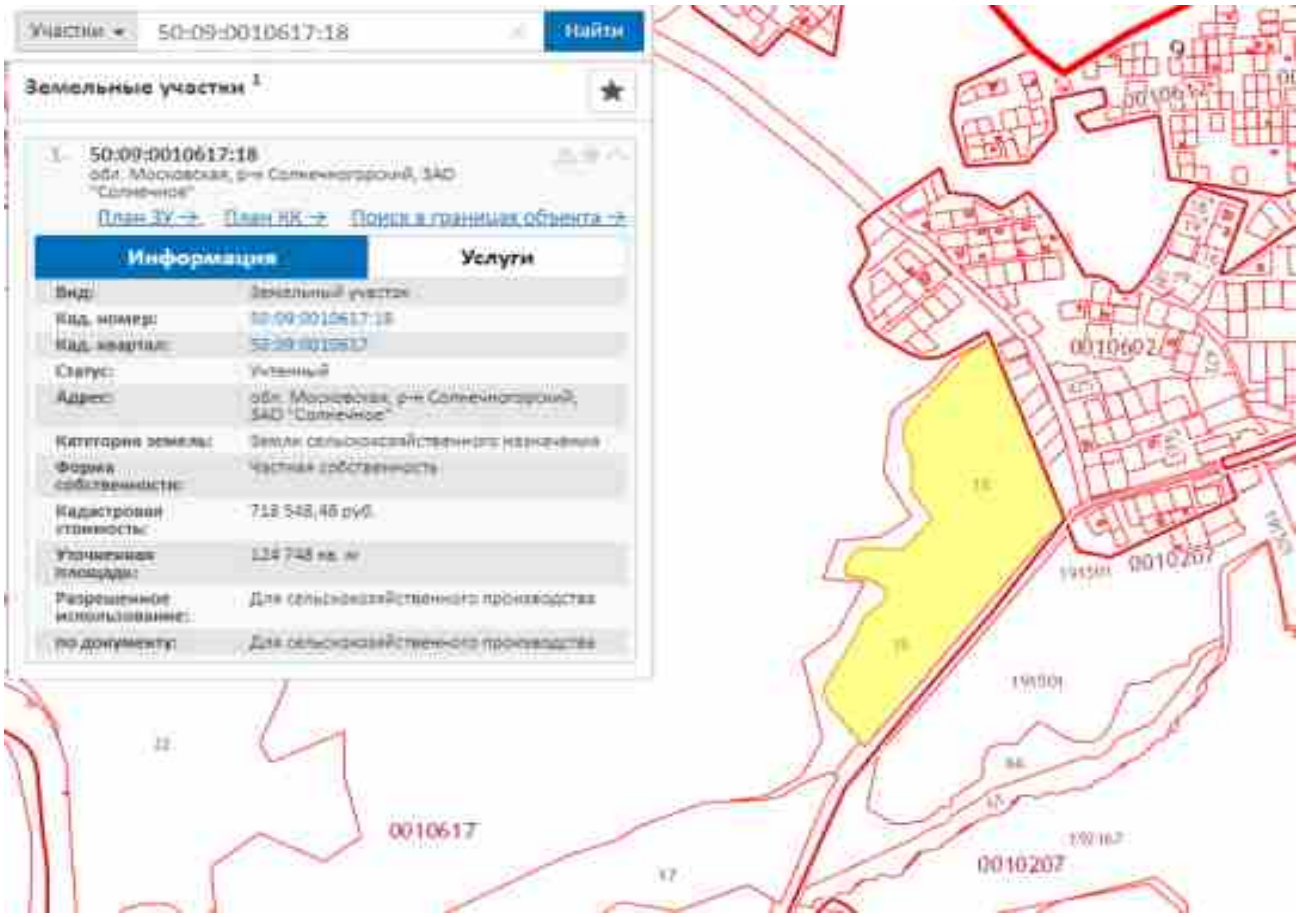
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

46. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:93, площадью 119 370 кв. м:



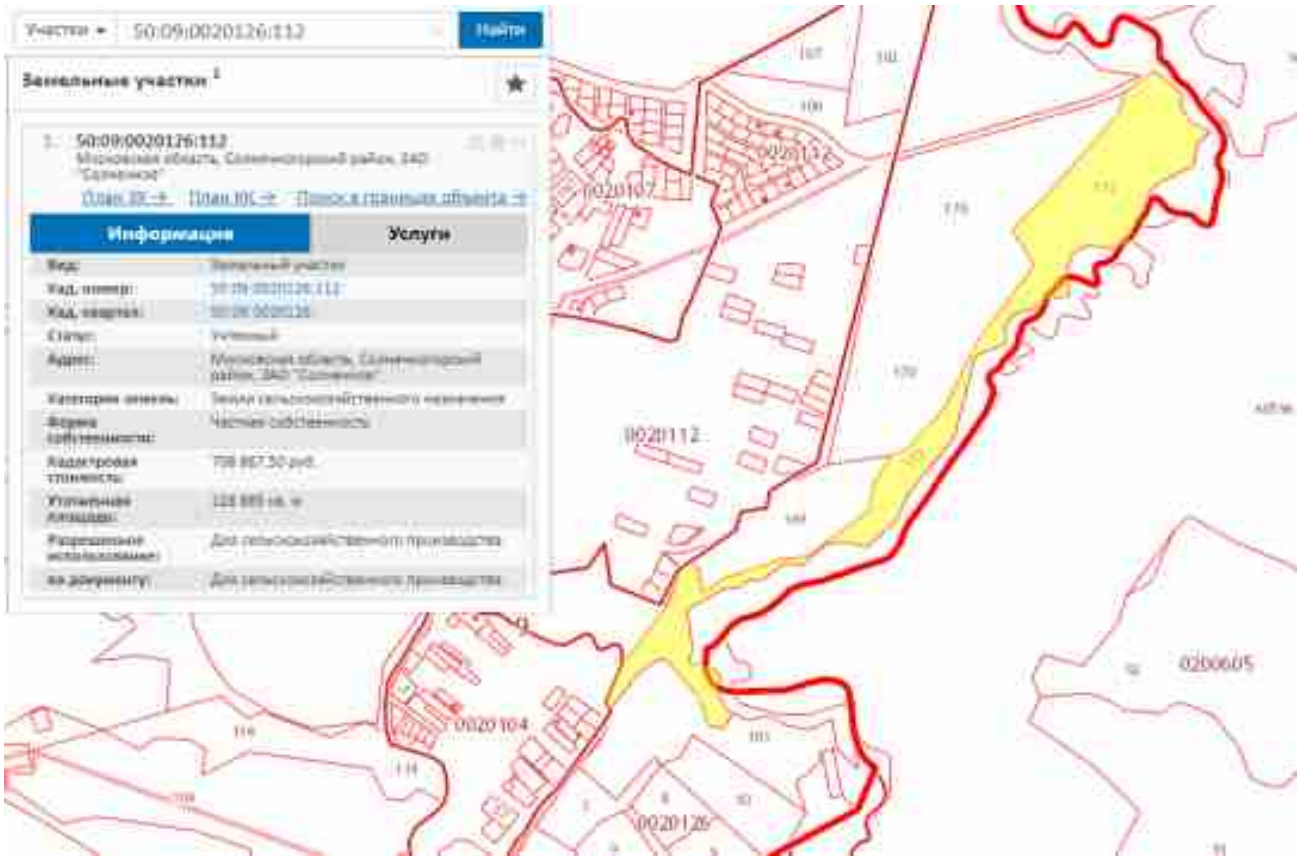
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

47. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:18, площадью 124 748 кв. м:



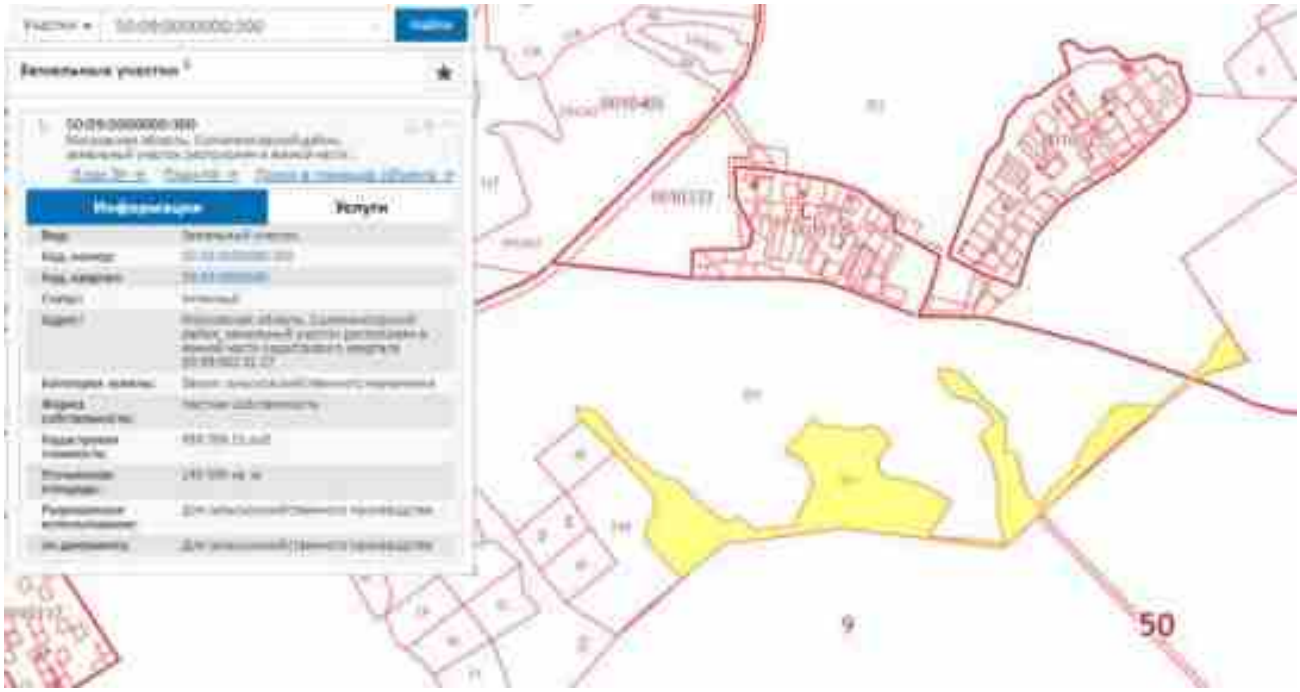
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

48. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:112, площадью 128 885 кв. м:



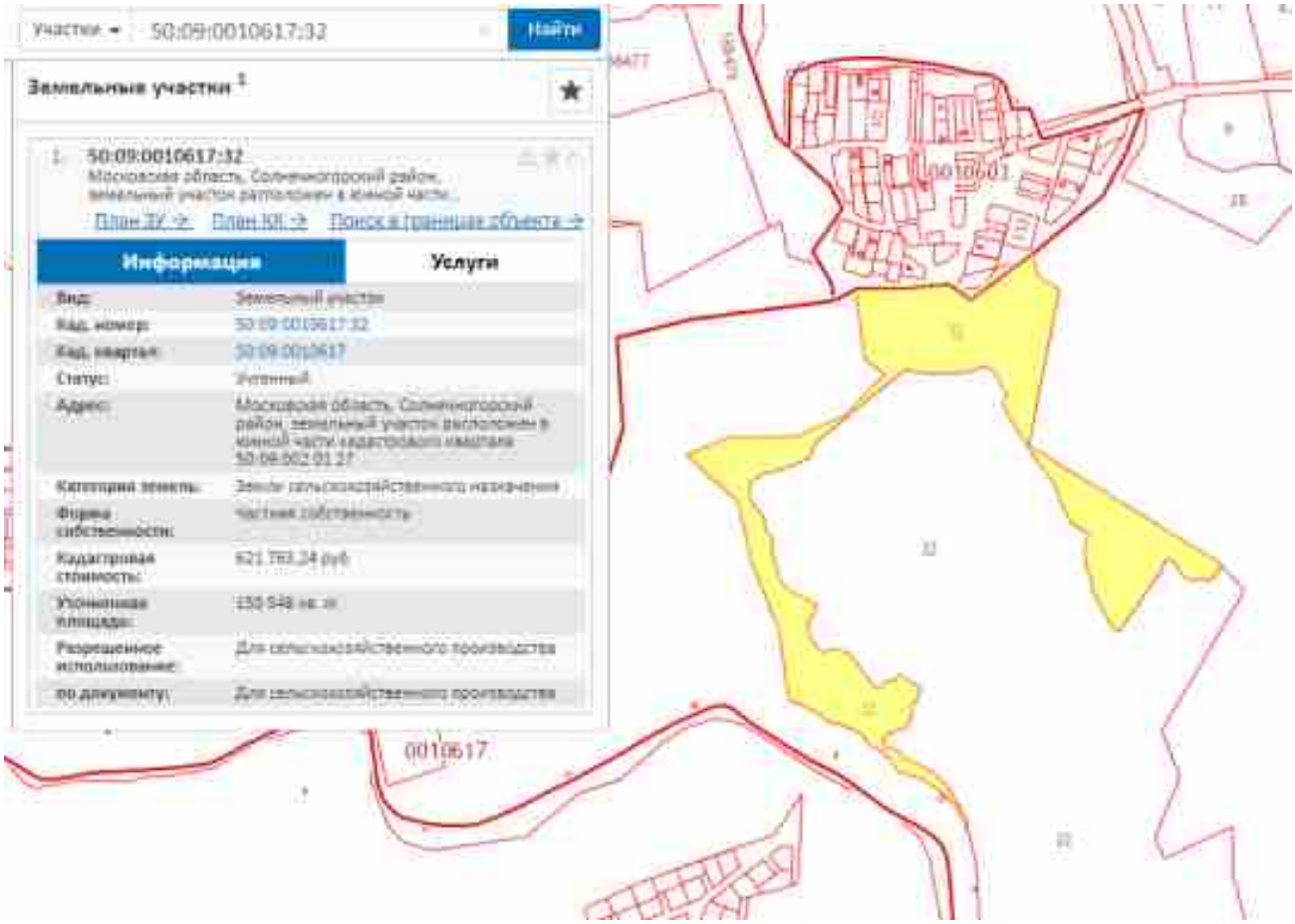
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

49. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:300, площадью 140 399 кв. м:



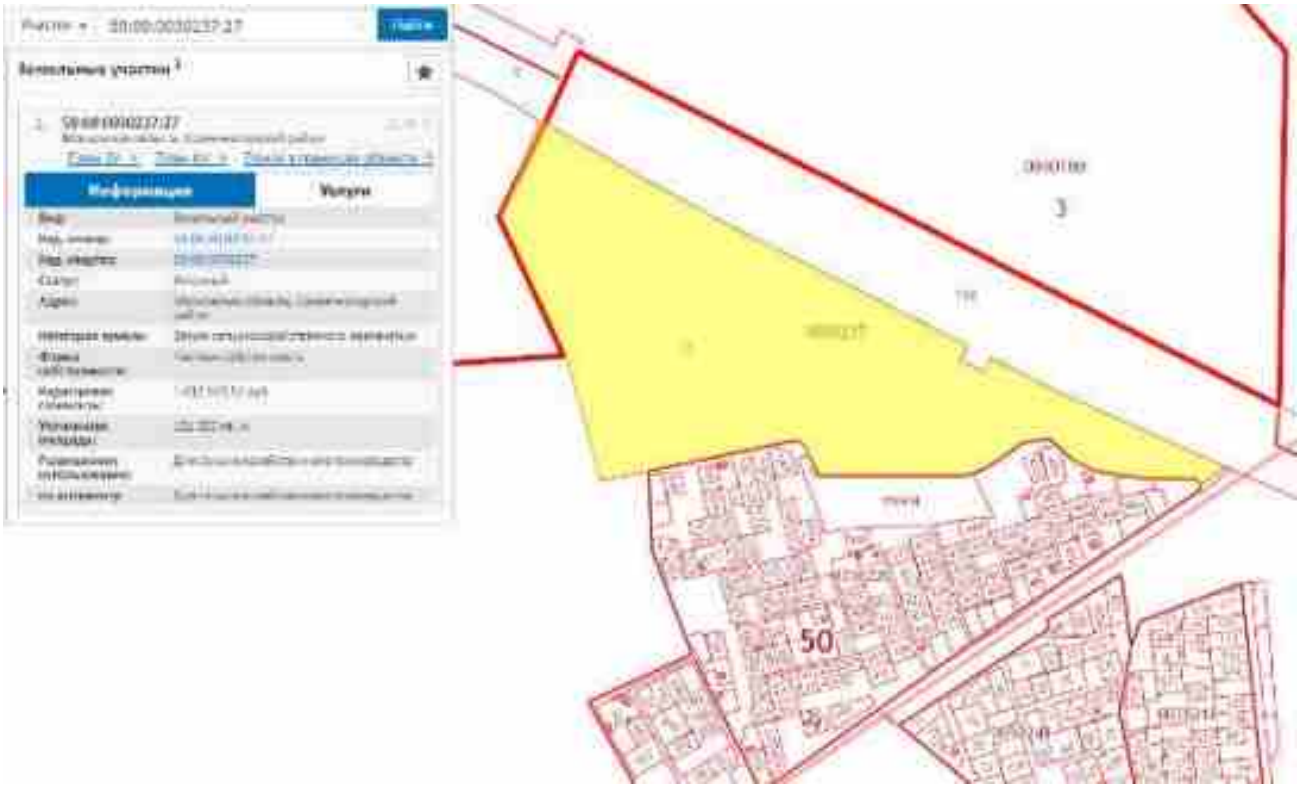
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

50. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010617:32, площадью 150 548 кв. м:



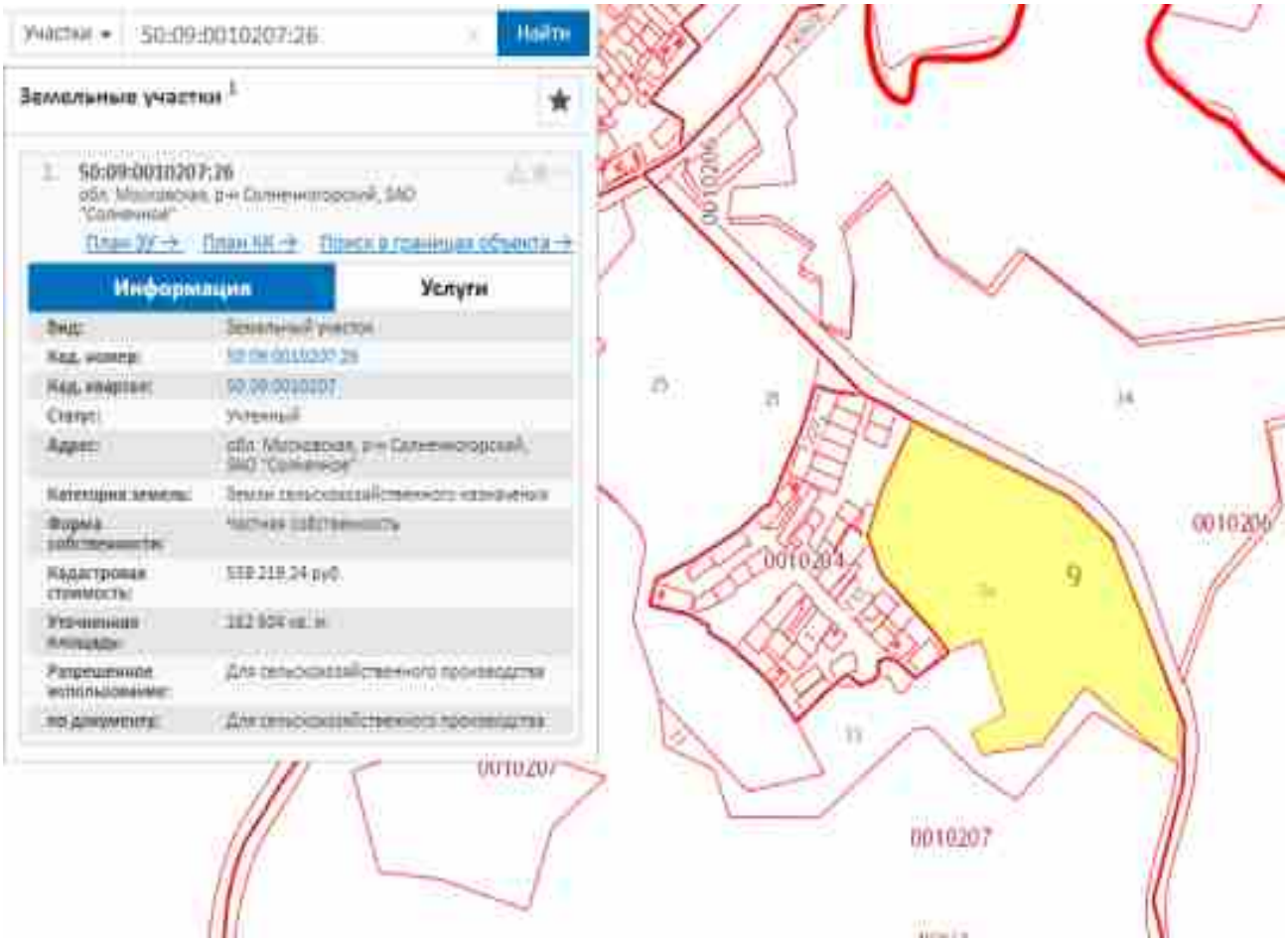
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

51. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:27, площадью 151 353 кв. м:



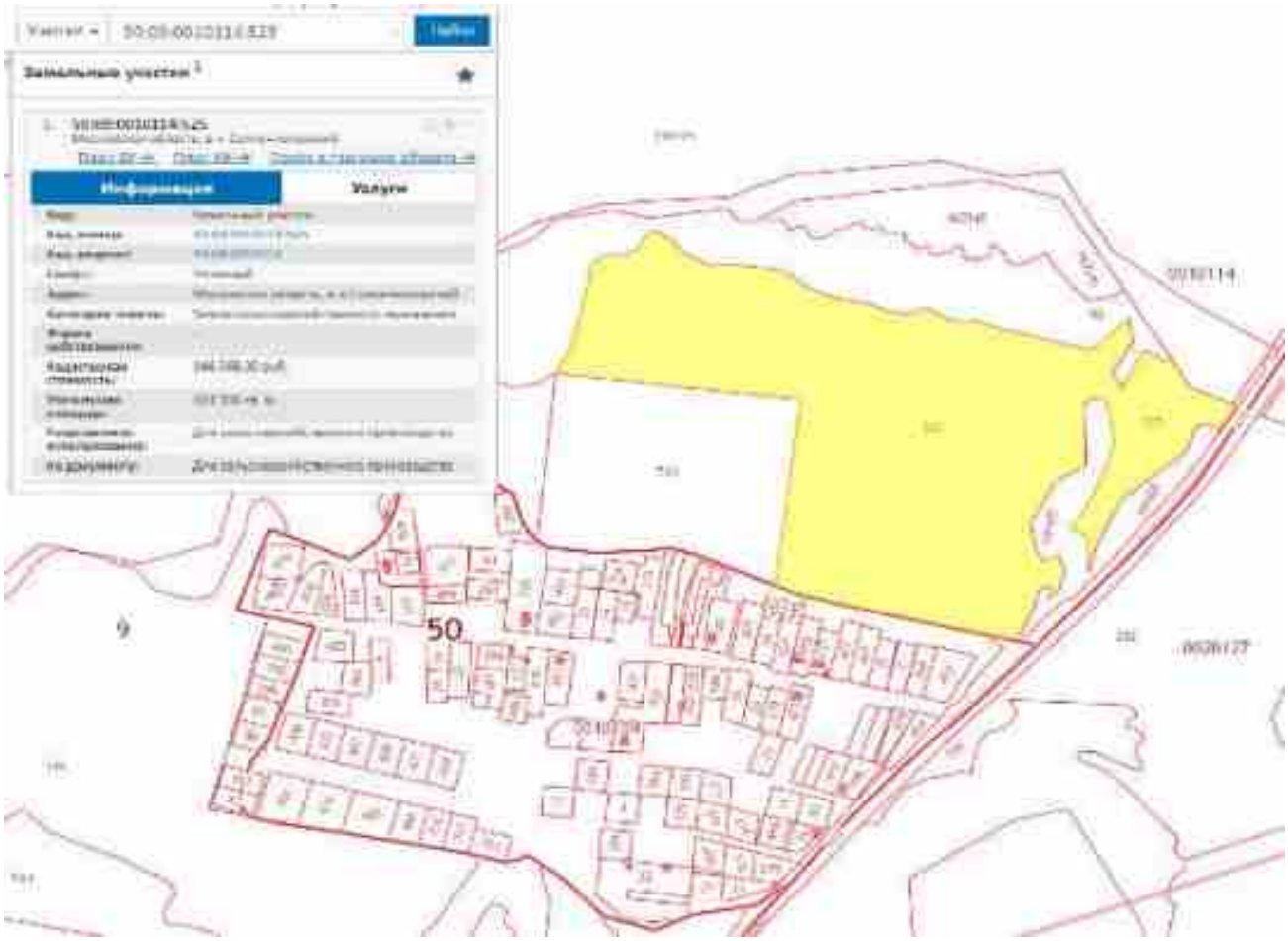
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

52. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010207:26, площадью 162 604 кв. м:



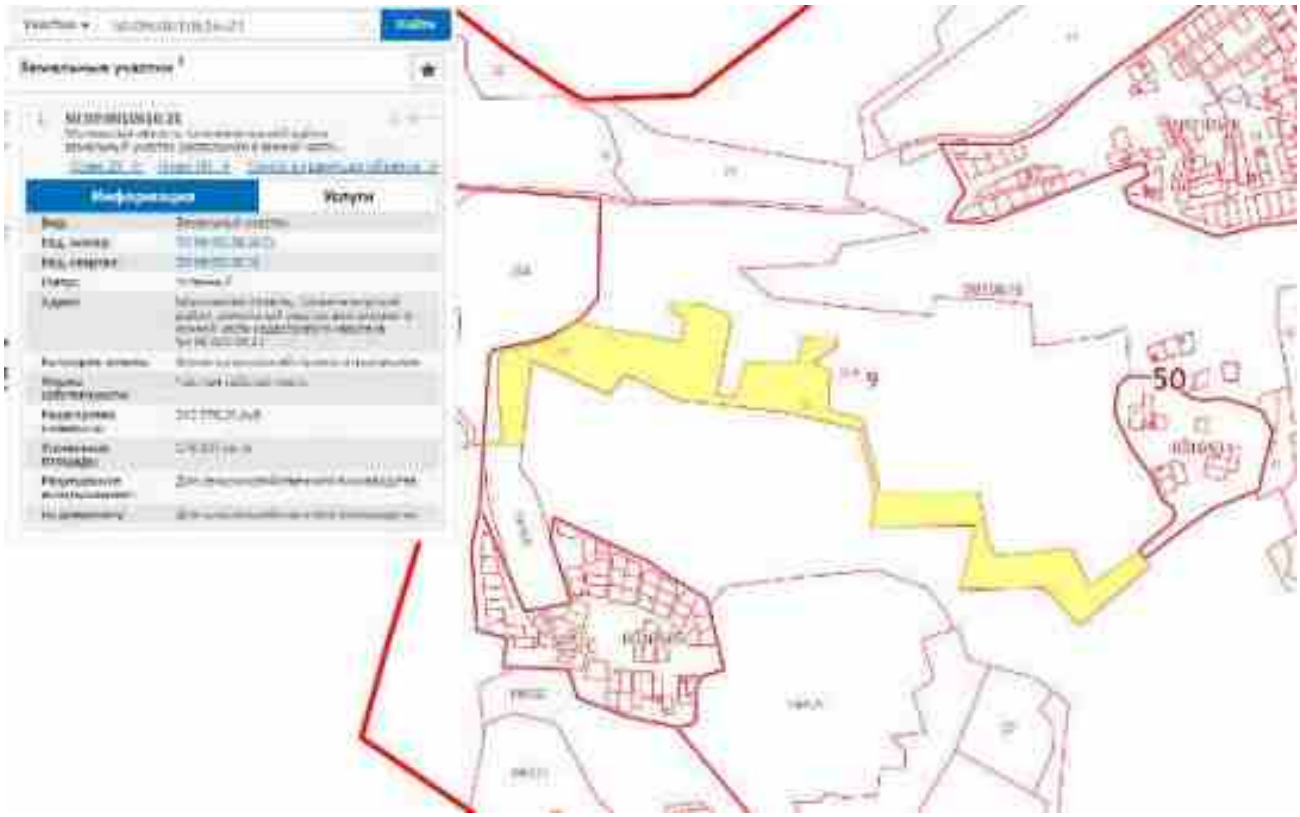
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

53. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:525, площадью 164 300 кв. м:



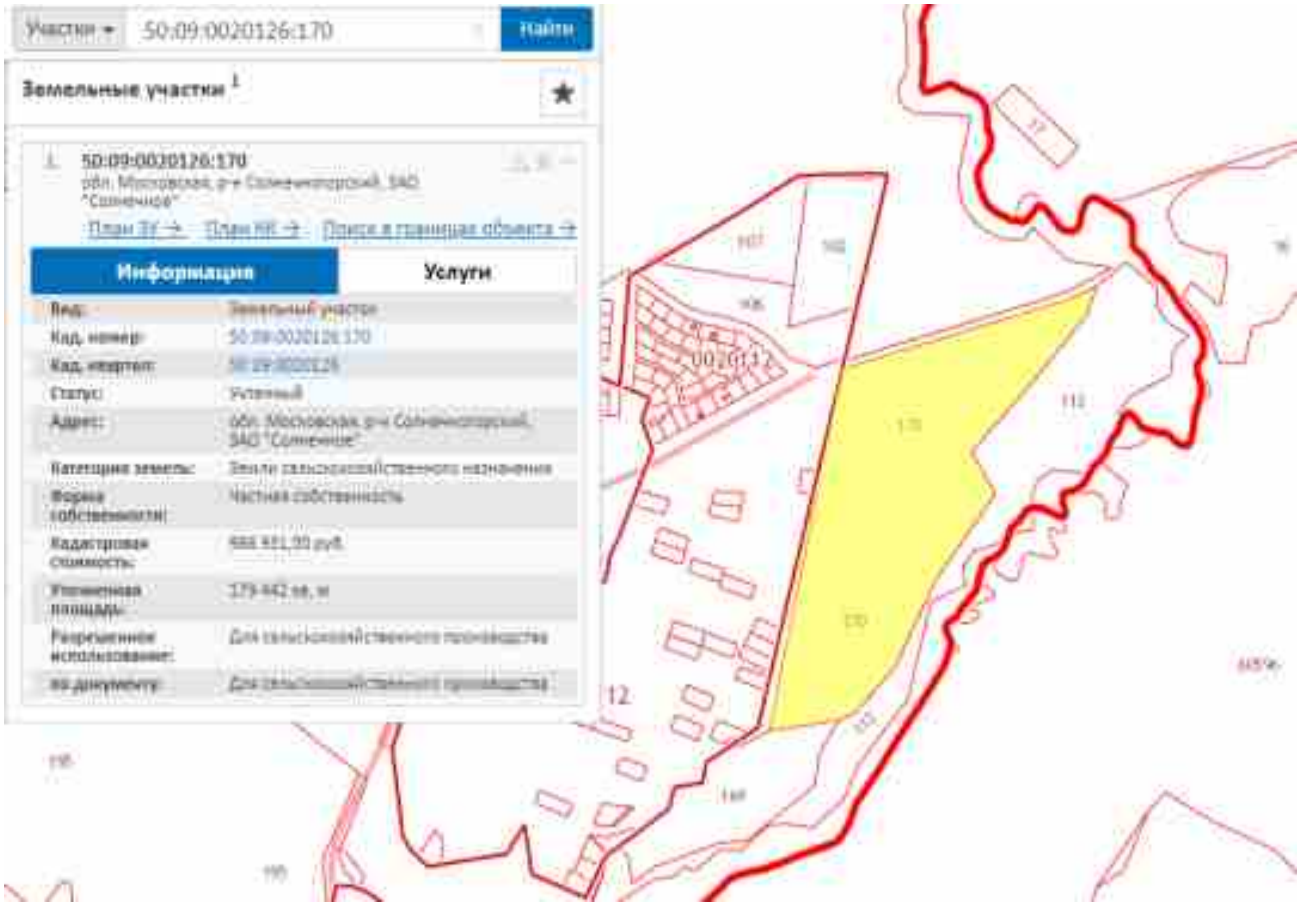
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

54. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:21, площадью 175 927 кв. м:



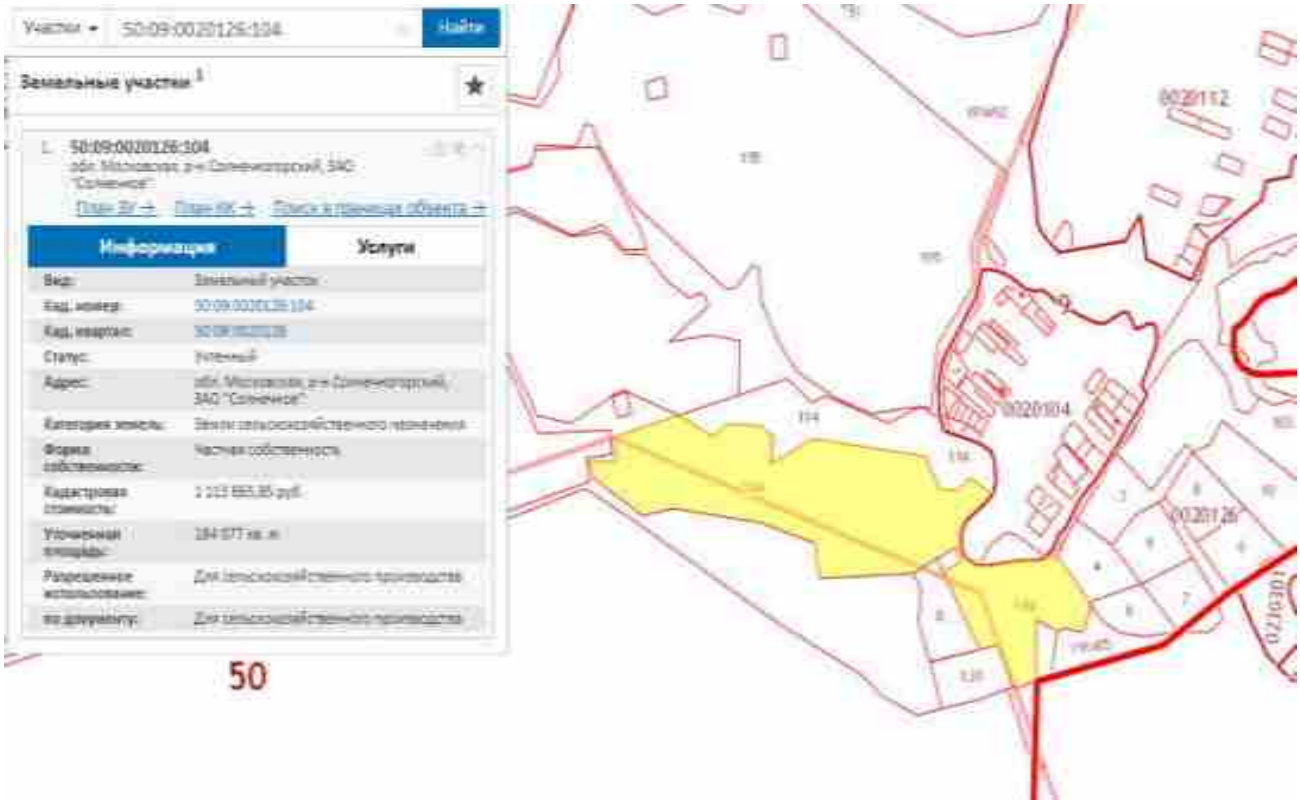
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

55. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:170, площадью 179 442 кв. м:



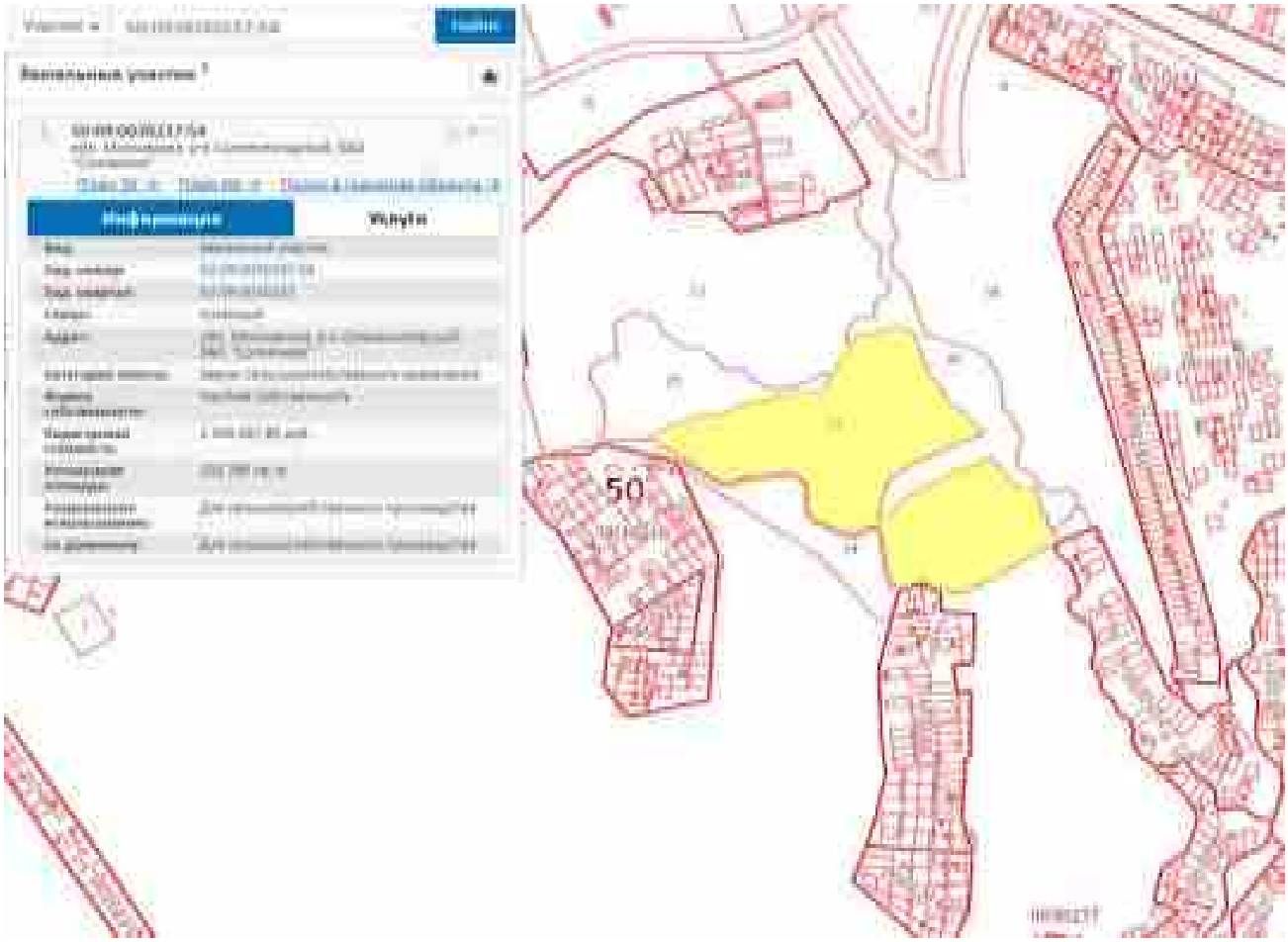
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

56. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:104, площадью 184 077 кв. м:



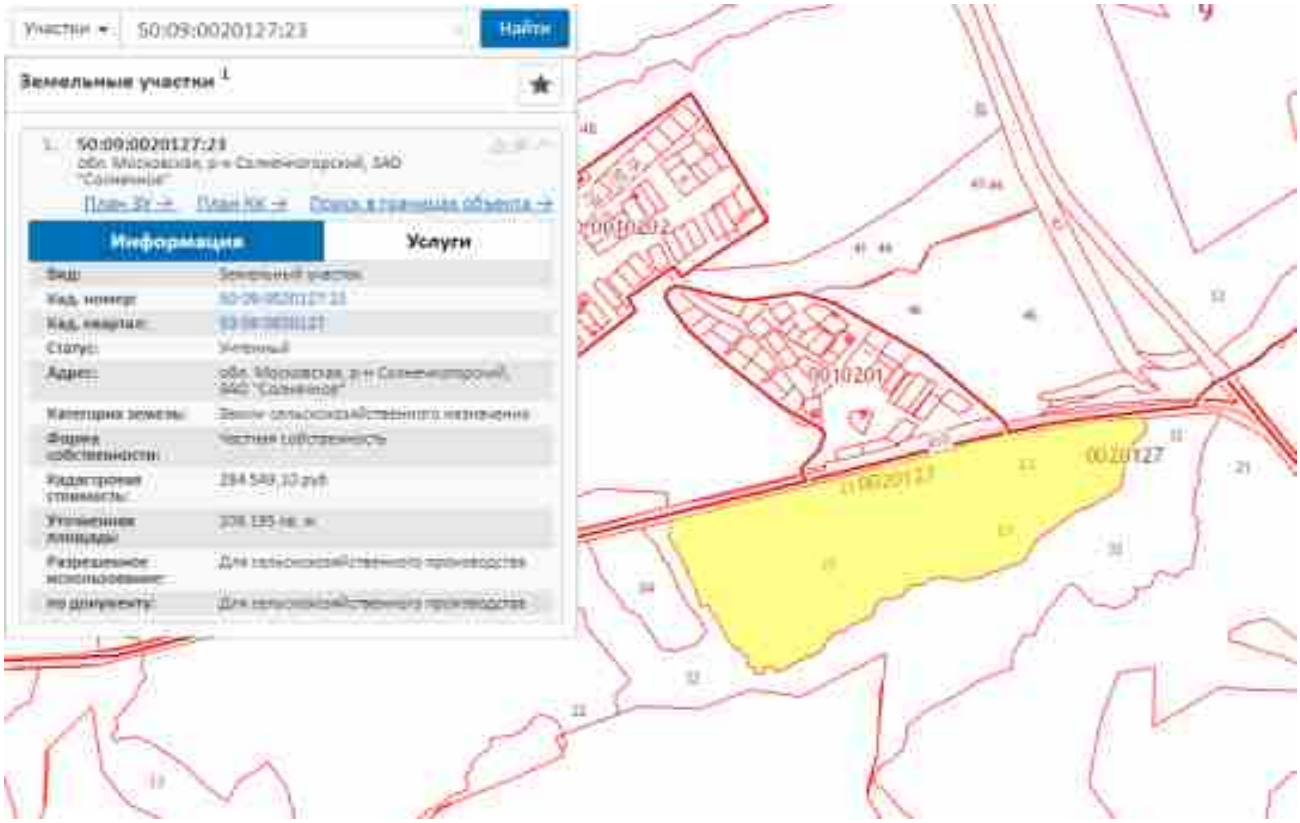
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

57. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:54, площадью 202 765 кв. м:



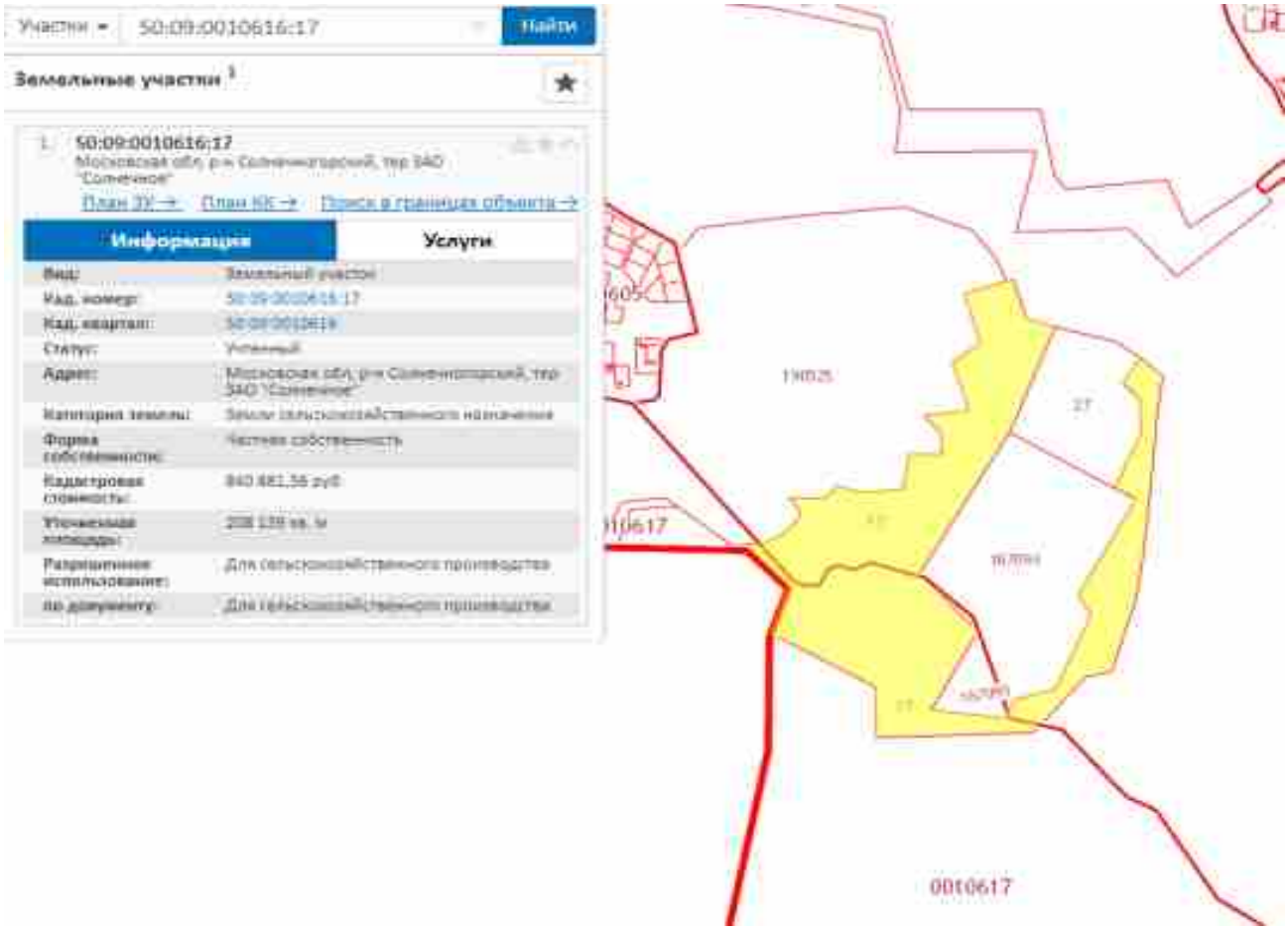
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

58. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:23, площадью 206 195 кв. м:



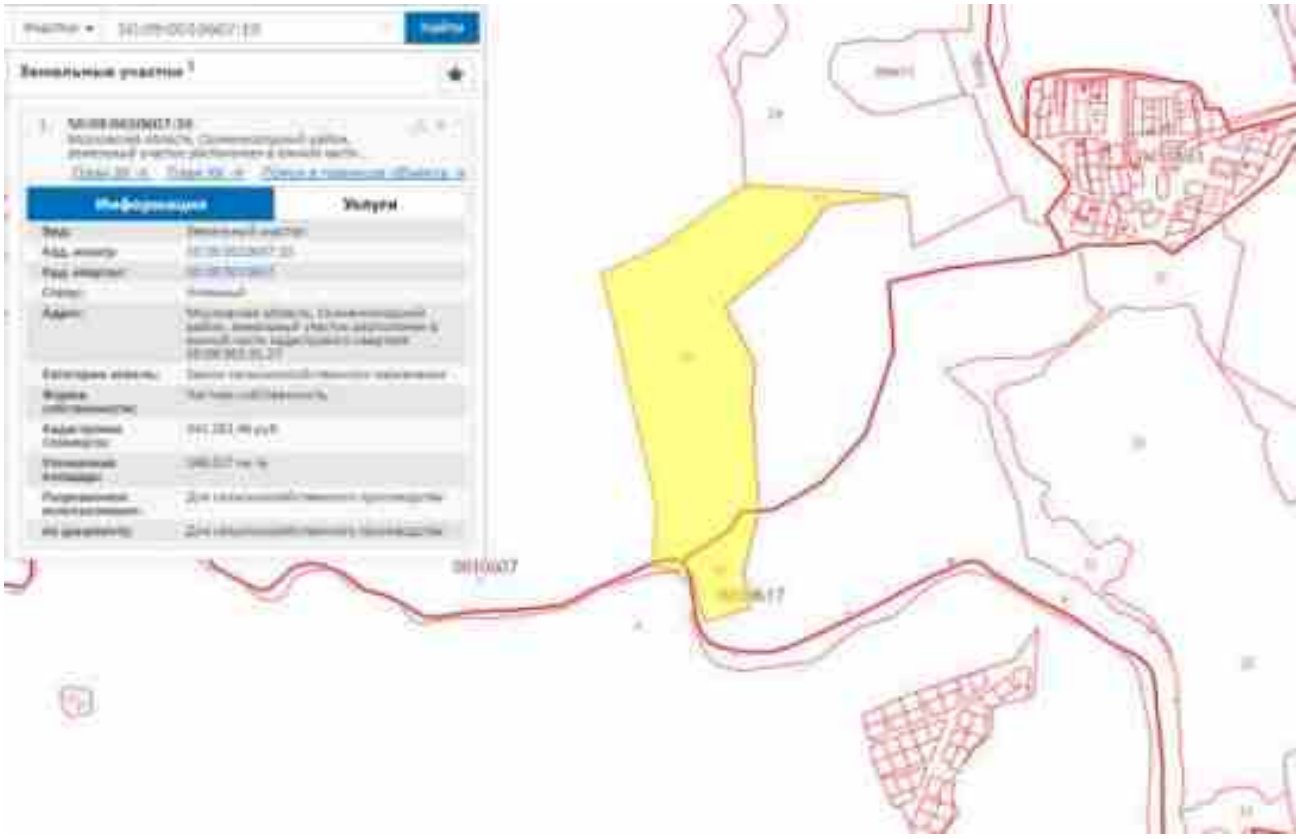
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

59. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:17, площадью 208 139 кв. м:



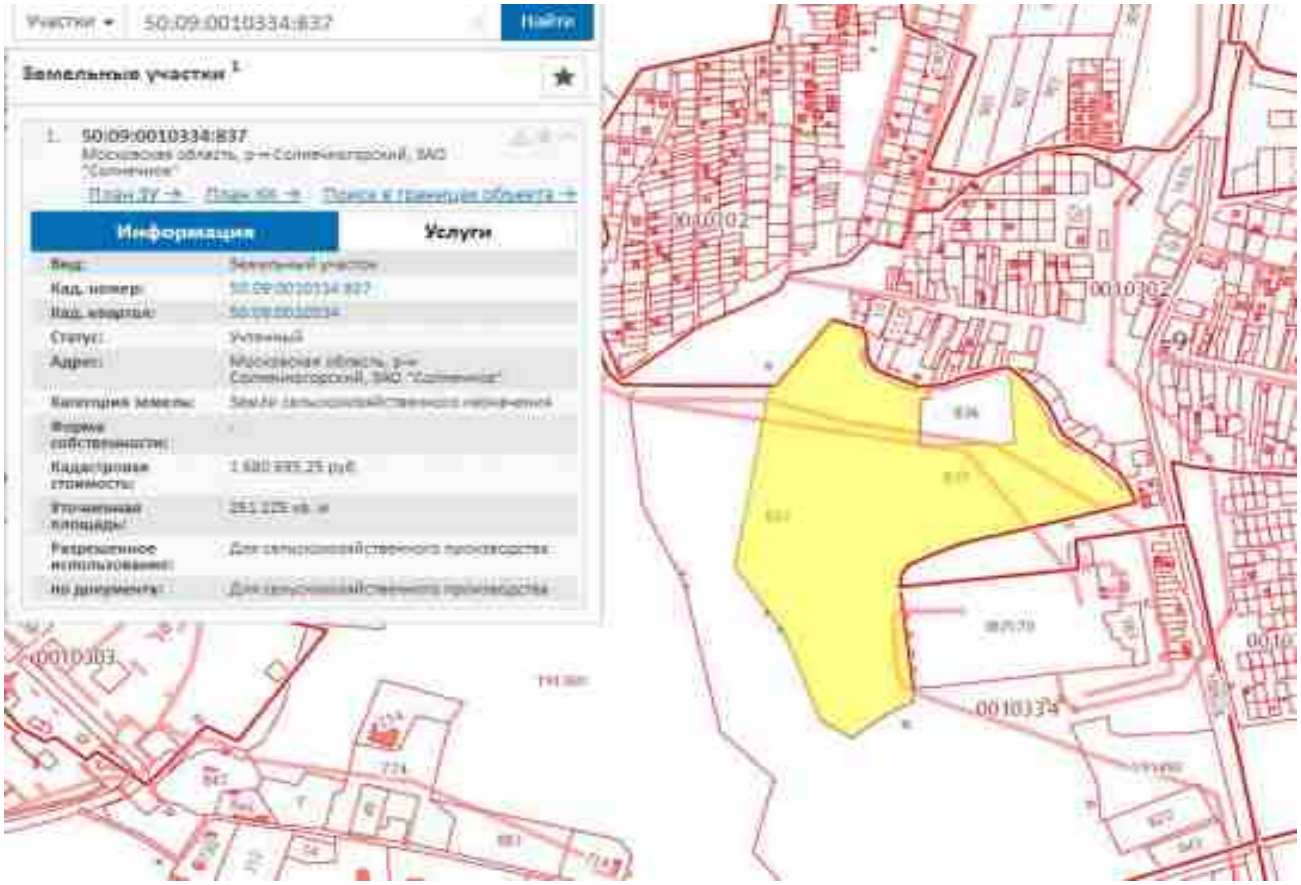
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

60. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010607:10, площадью 248 017 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

61. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:837, площадью 251 225 кв. м:

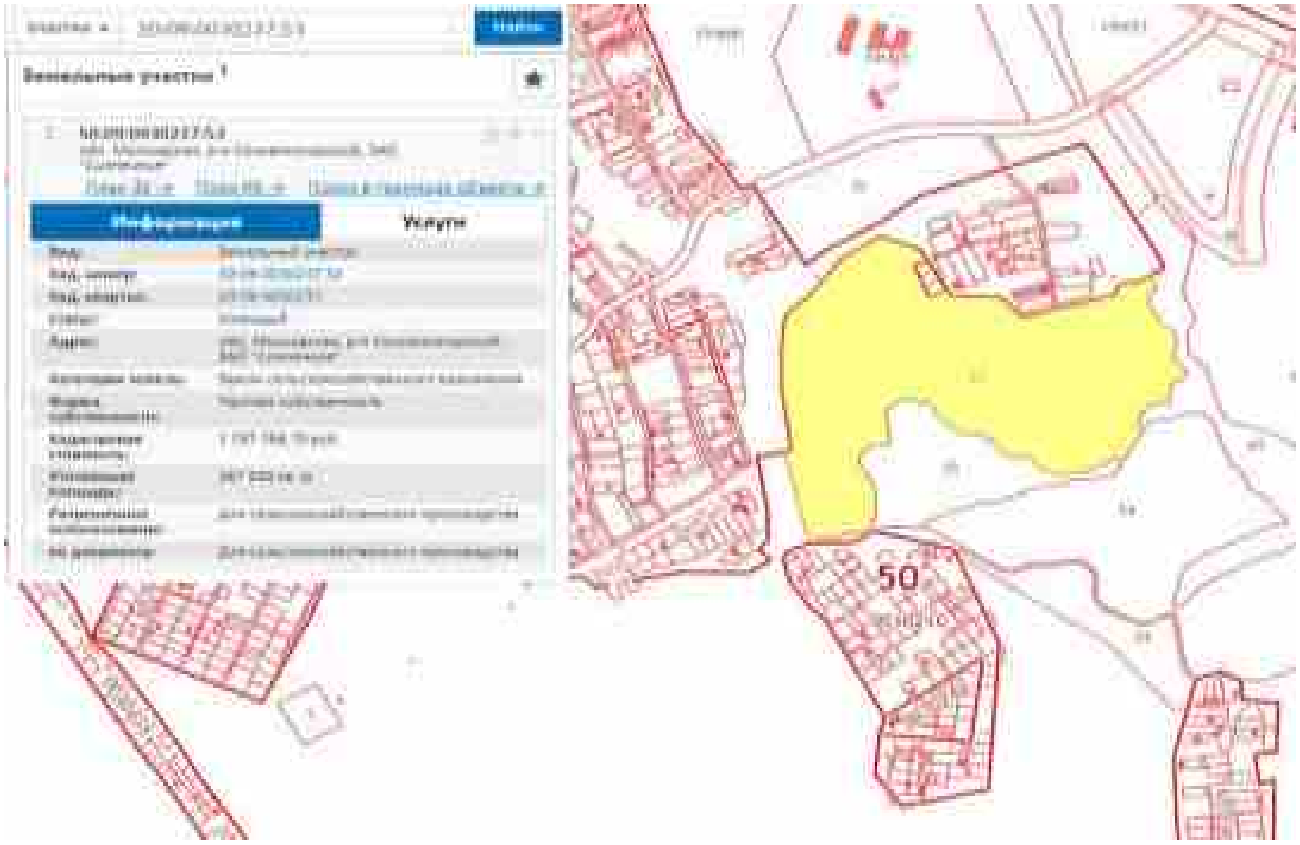


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

62. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:32, площадью 254 061 кв. м:

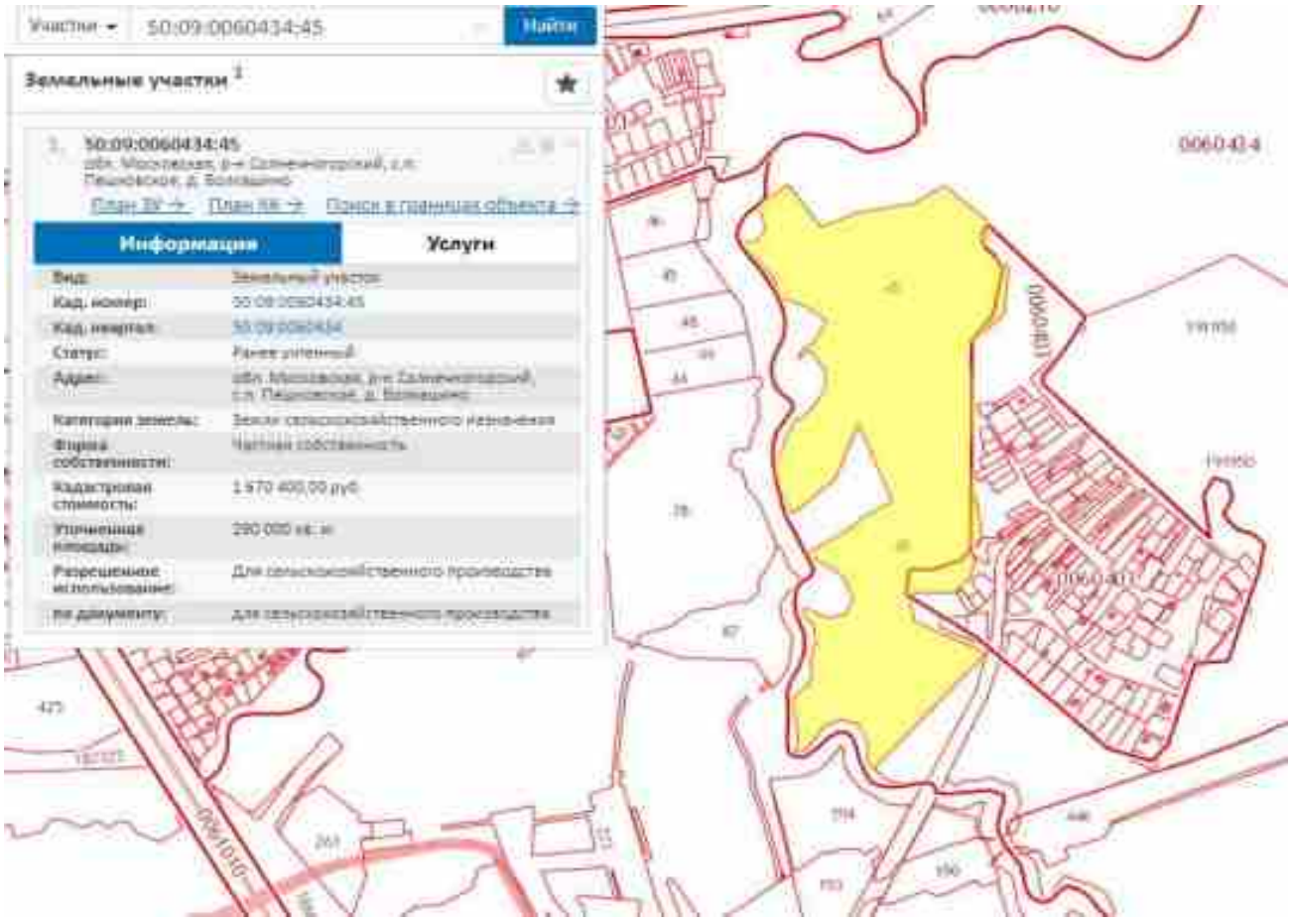
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

63. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0030237:53, площадью 267 230 кв. м:



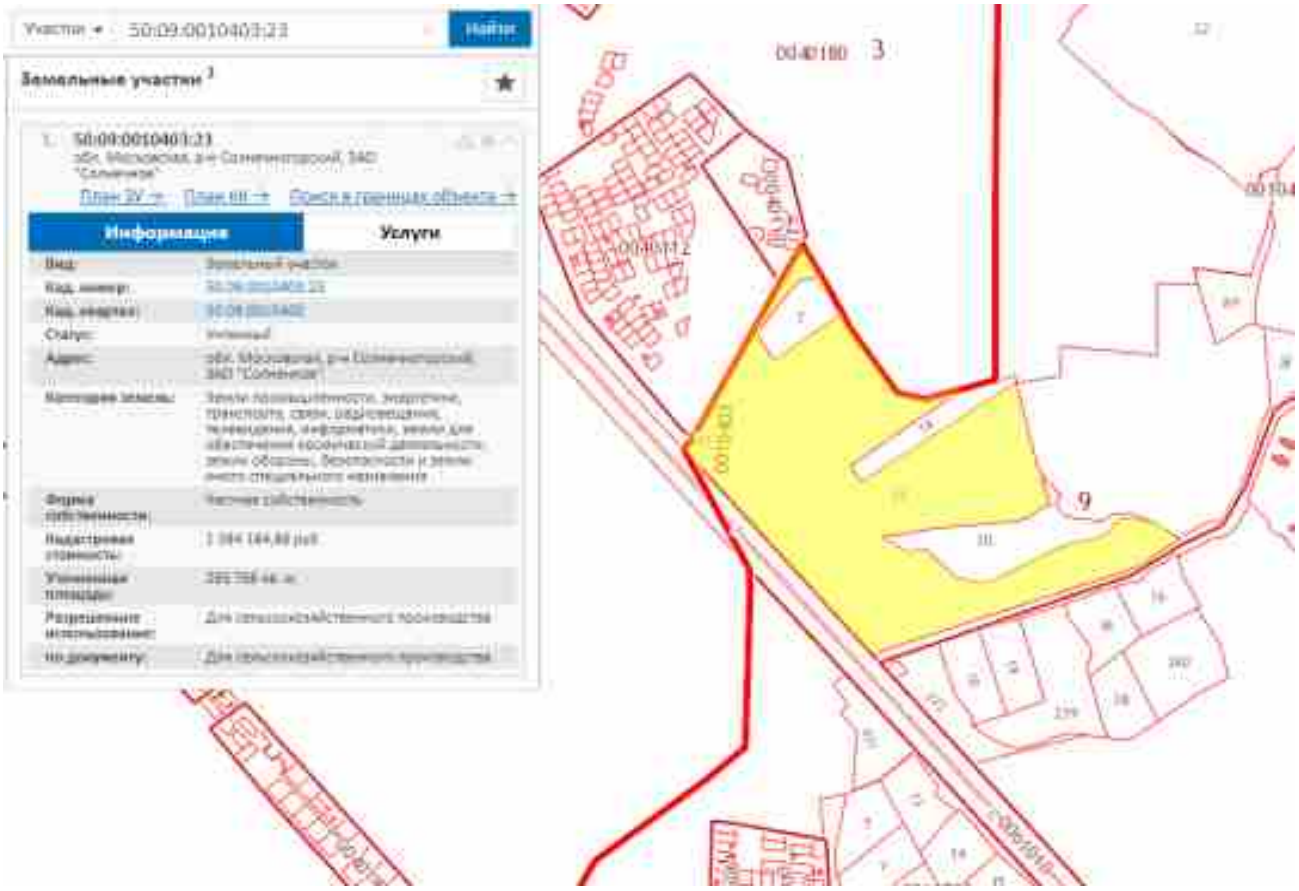
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

64. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060434:45, площадью 290 000 кв. м:



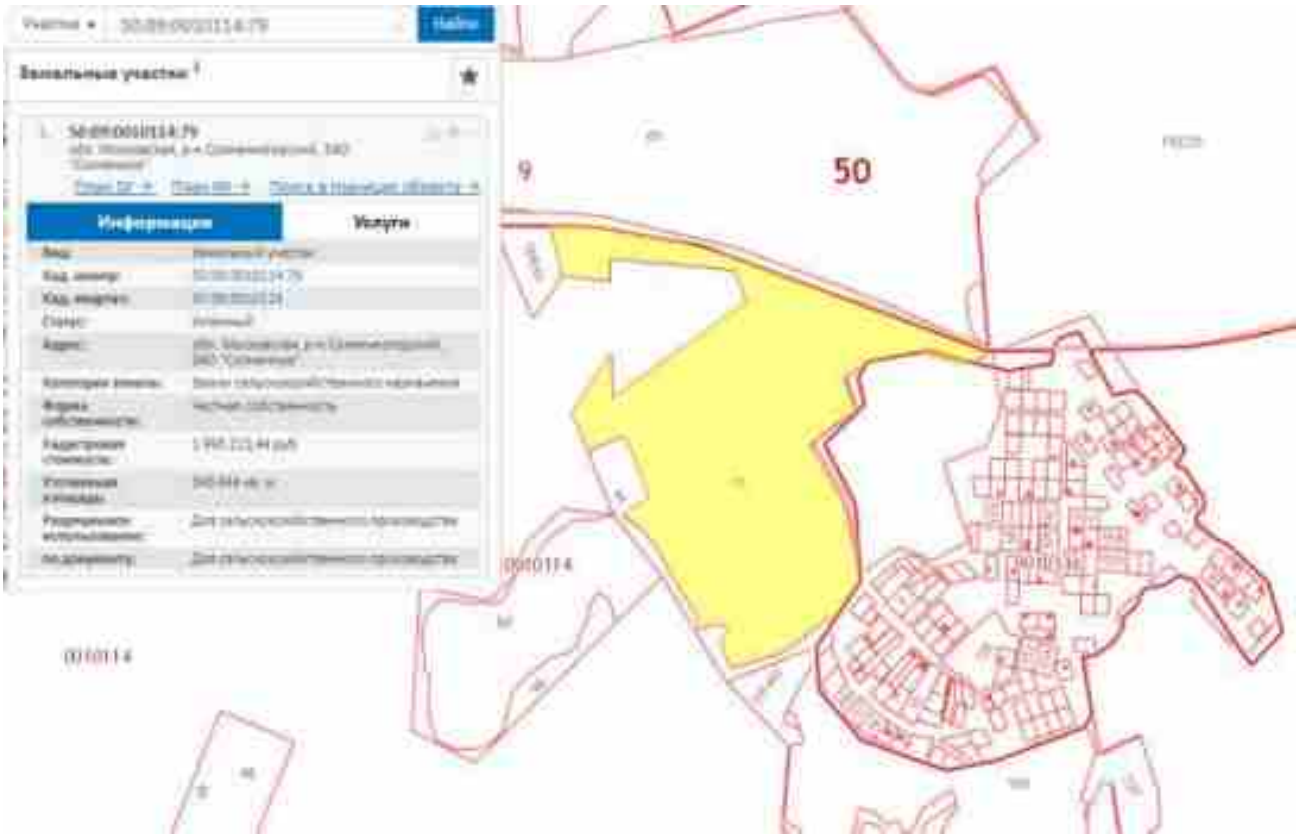
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

65. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010403:23, площадью 295 766 кв. м:



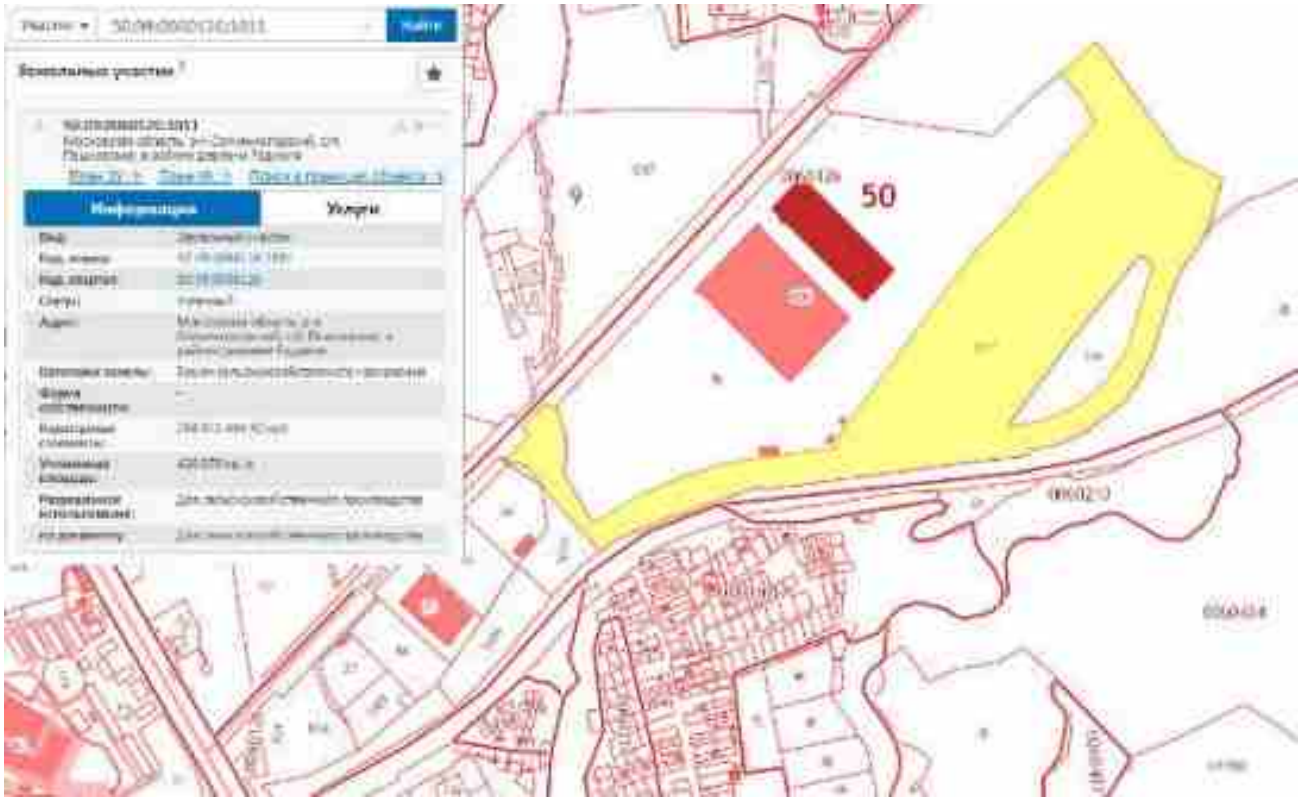
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

66. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:79, площадью 346 044 кв. м:



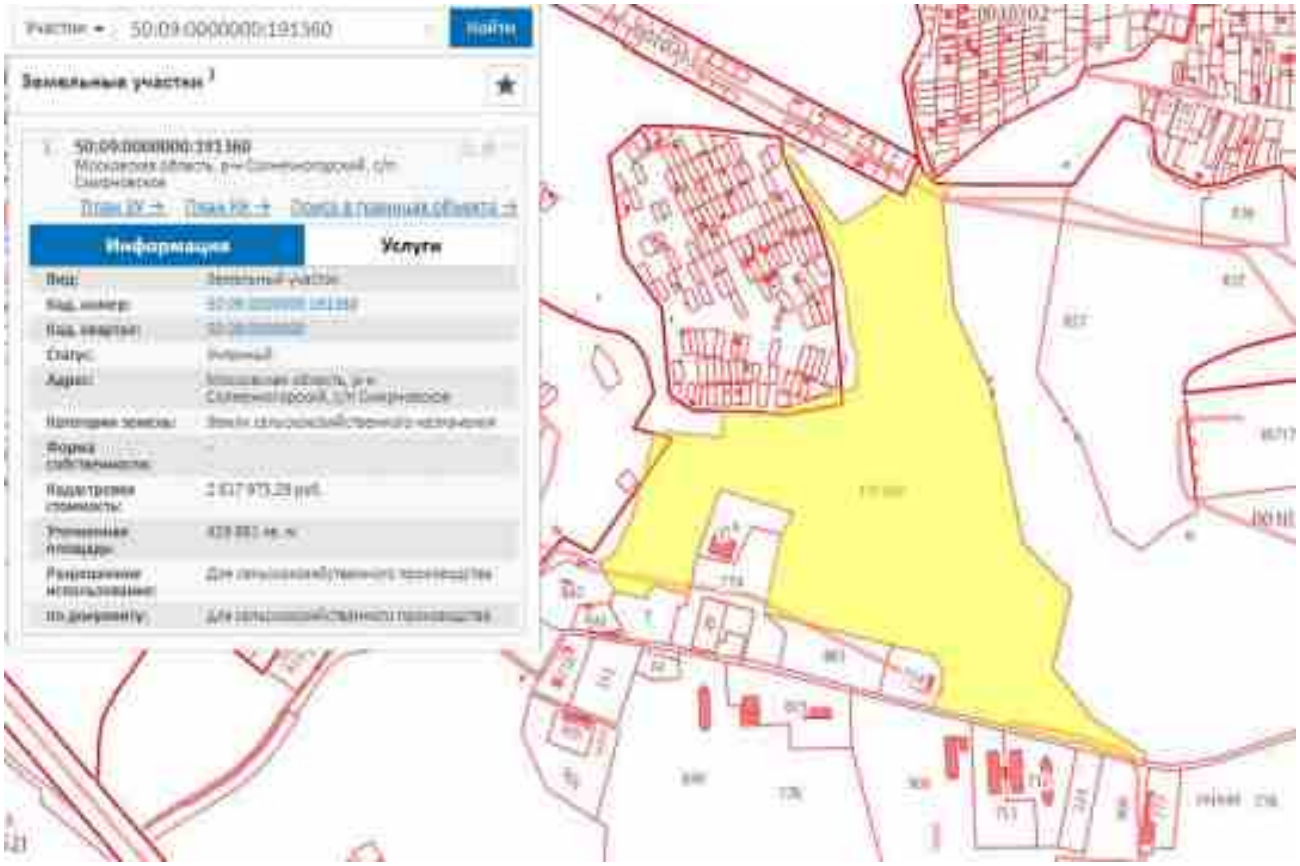
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

67. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:1011, площадью 420 970 кв. м:



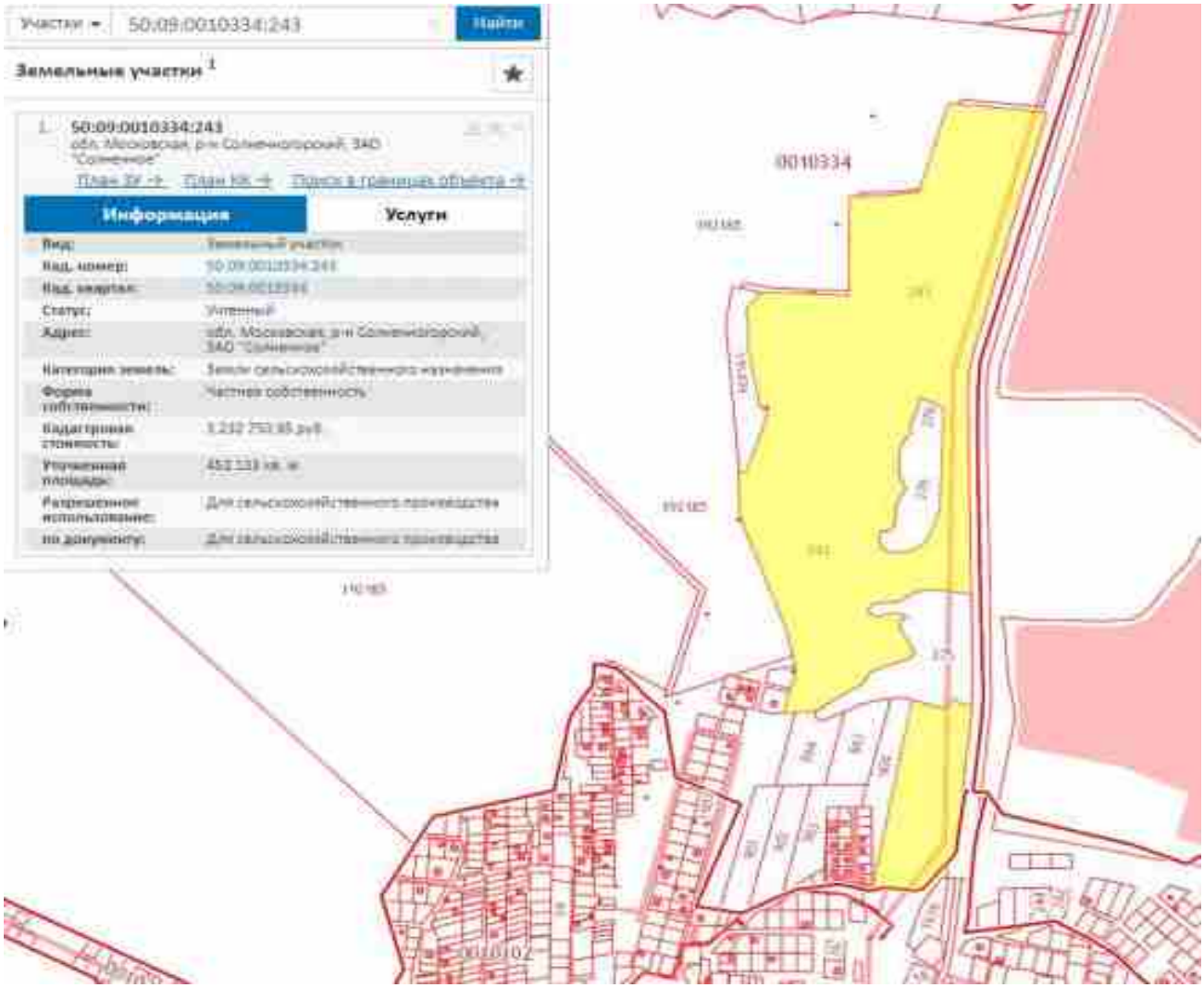
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

68. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:191360, площадью 429 881 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

69. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:243, площадью 452 133 кв. м:

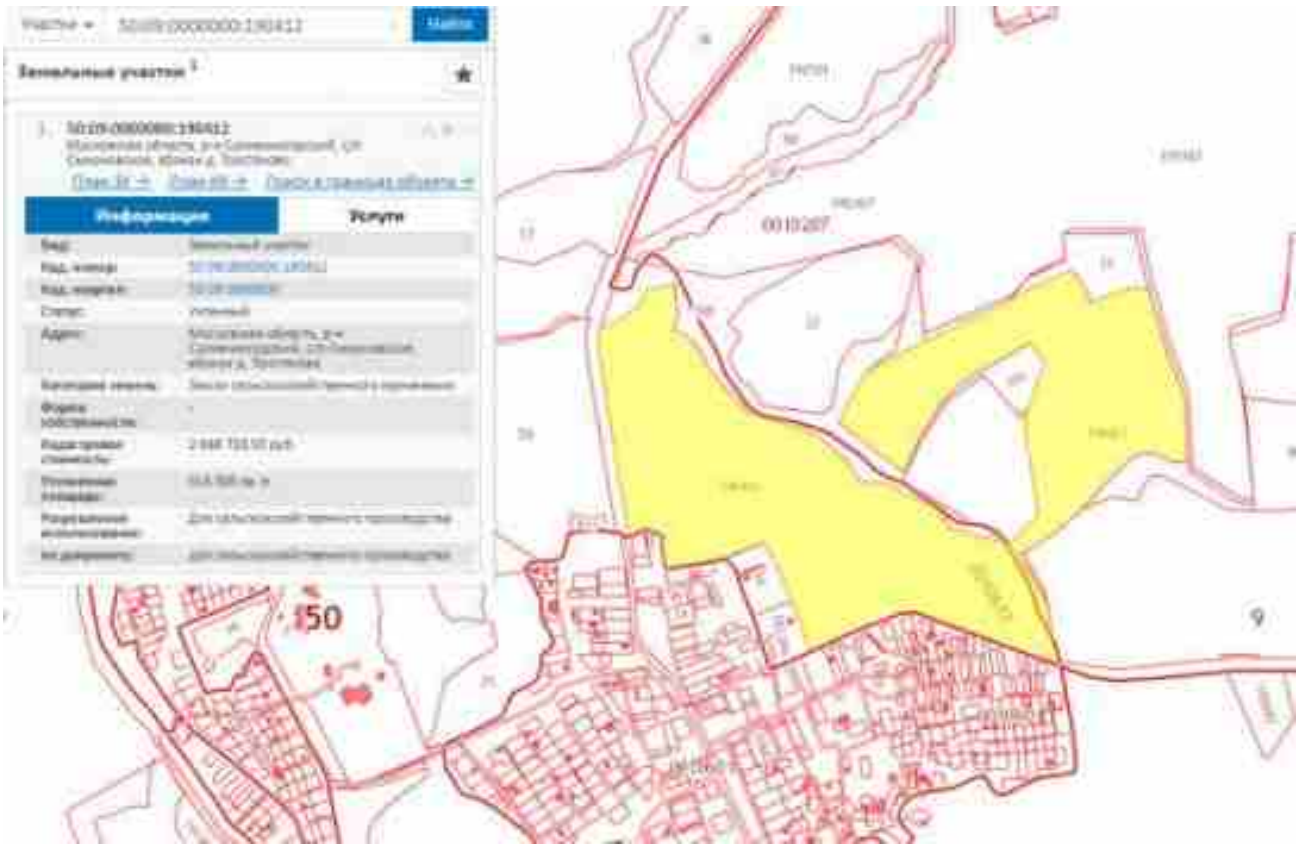


Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

70. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010206:7, площадью 495 317 кв. м:

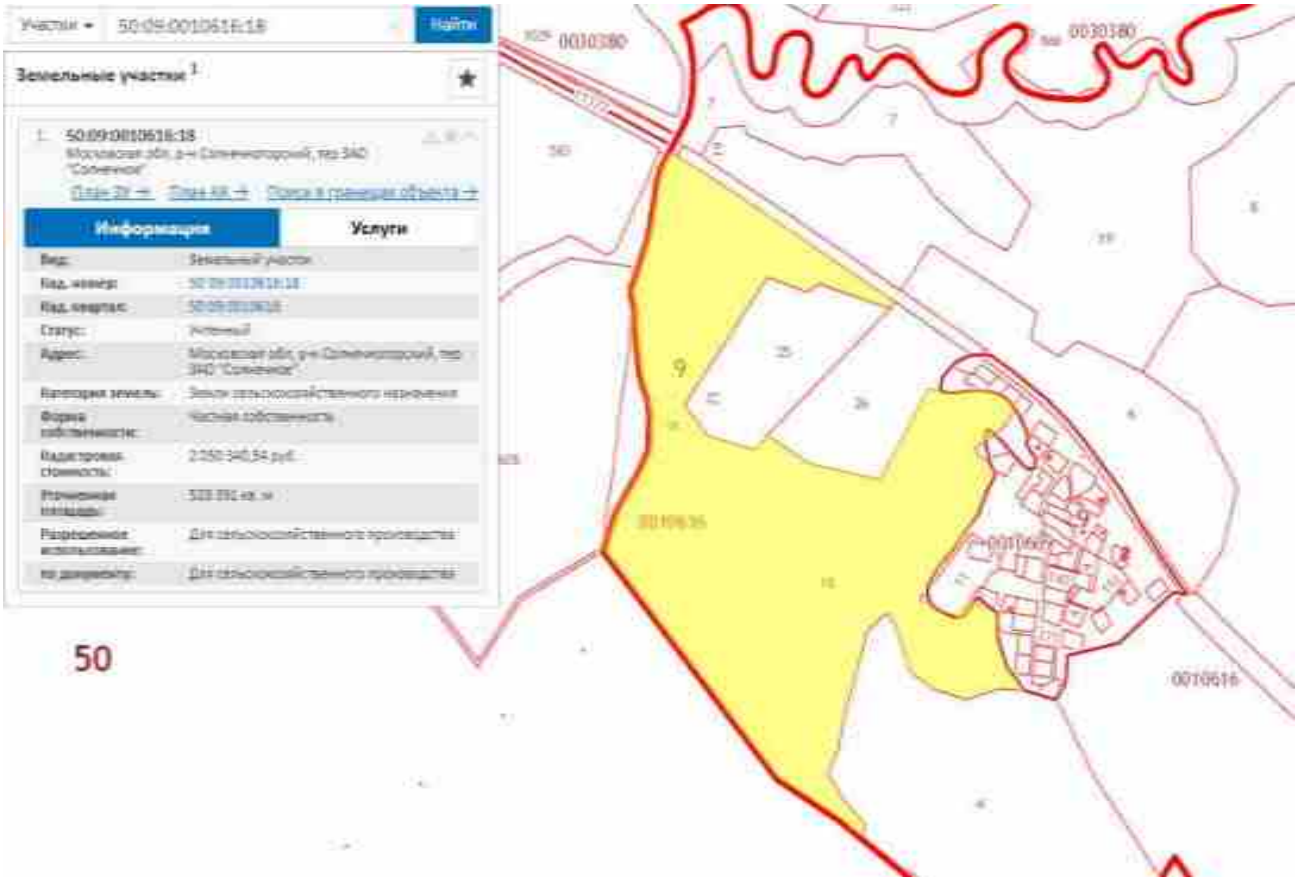
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

71. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:190412, площадью 516 306 кв. м:



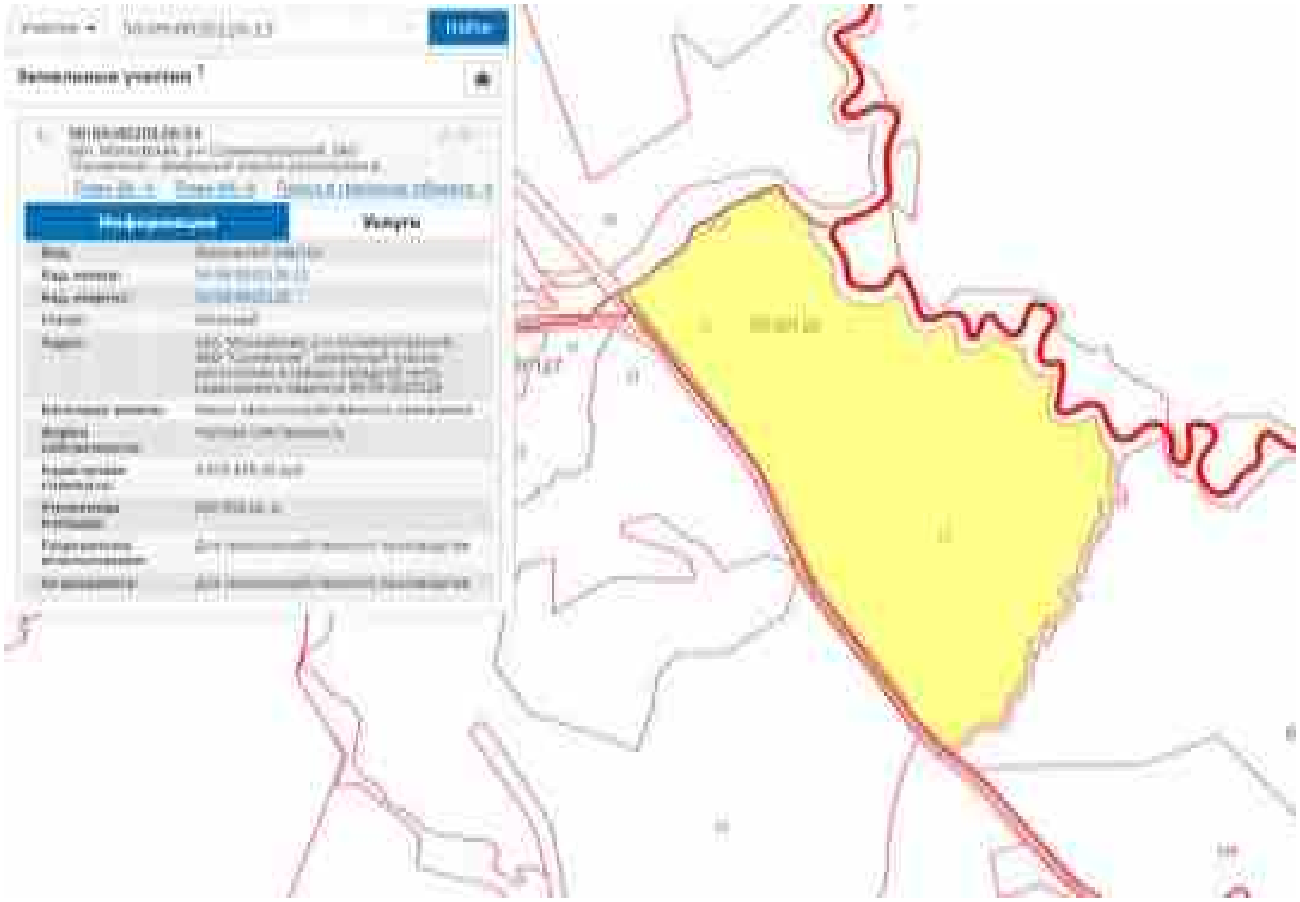
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

72. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010616:18, площадью 520 391 кв. м:



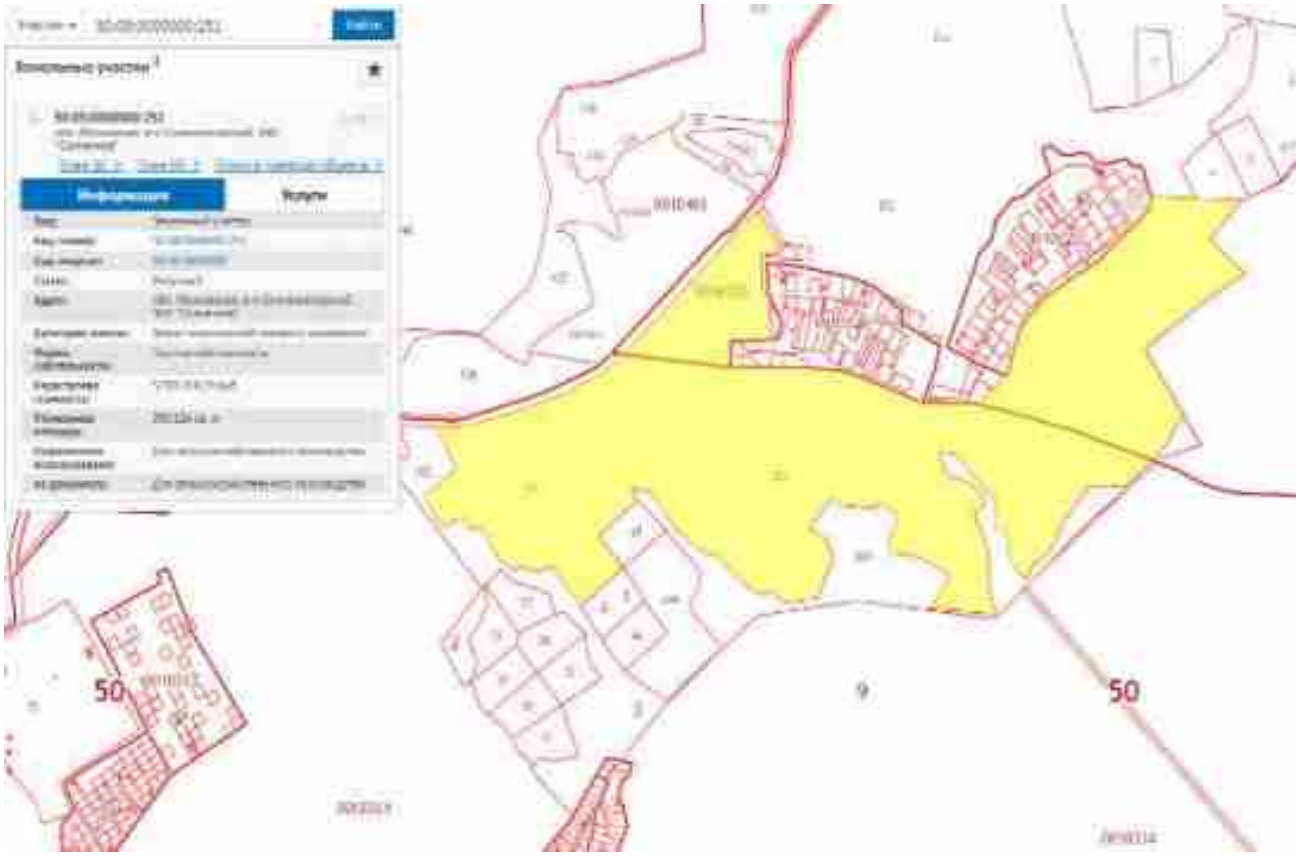
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

73. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:13, площадью 560 956 кв. м:



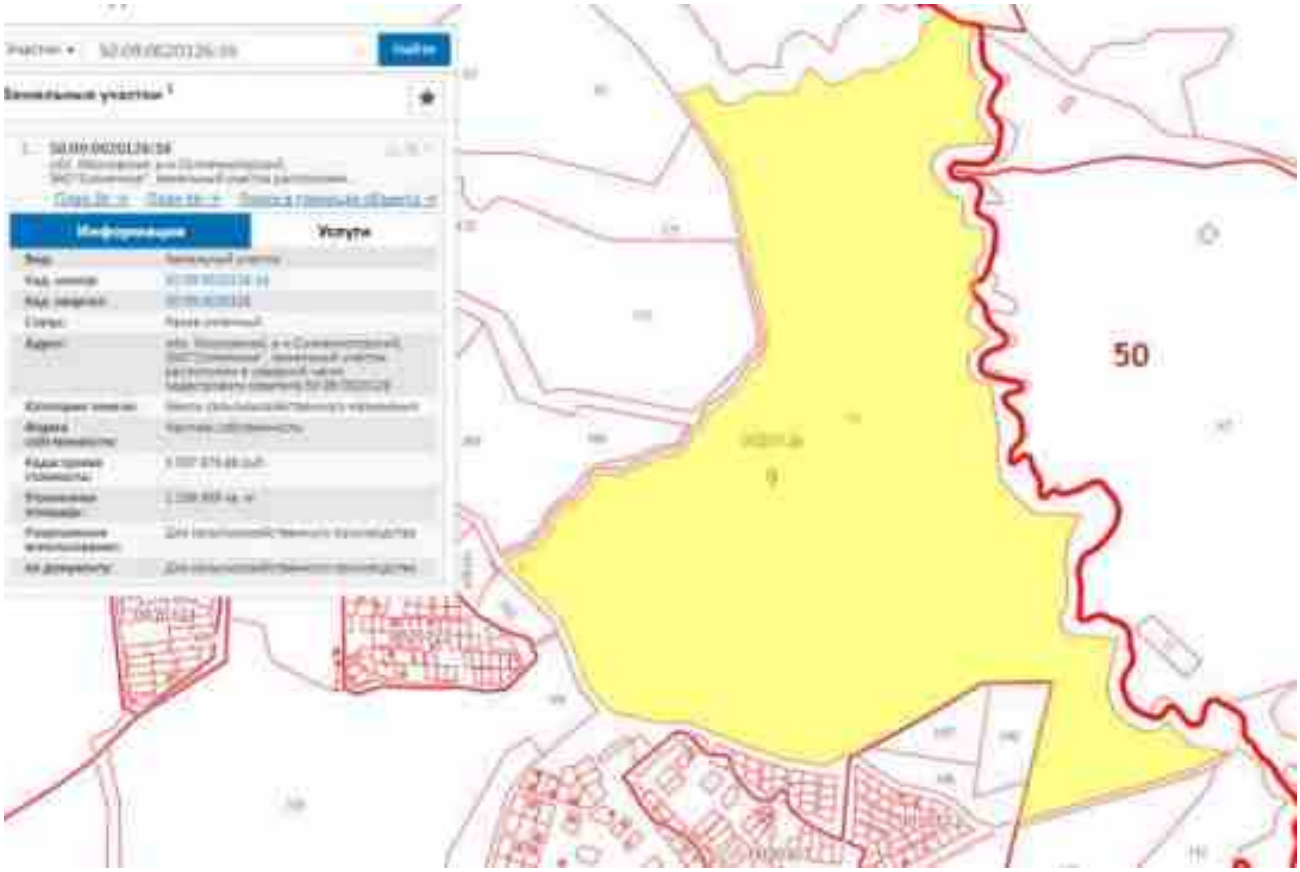
Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

74. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:251, площадью 990 524 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

75. Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020126:16, площадью 1 238 469 кв. м:



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

Текущее использование объектов оценки: В настоящее время большинство Объектов оценки не используется по их назначению, т.е. «для сельскохозяйственного производства». На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0010334:724, 50:09:0000000:190412 имеются строения, подлежащие оценке.

Субъект права: Объекты оценки принадлежат на праве долевой собственности Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»

ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» Место нахождения 123007, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72, ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 год.

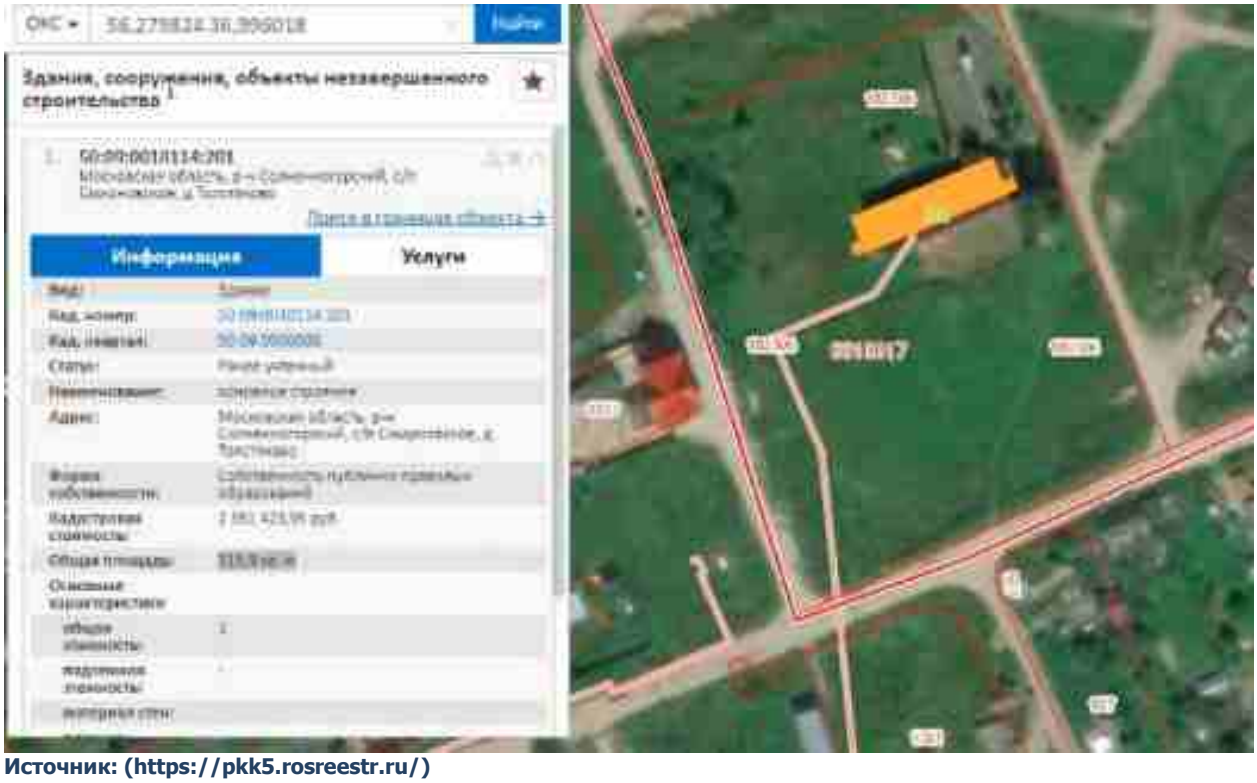
Балансовая стоимость оценщику не предоставлена. Отсутствие этой информации не влияет на итоговый результат оценки.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление.

Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:15, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:13, 50:09:0020126:16, 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:170 входят в состав Особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня».

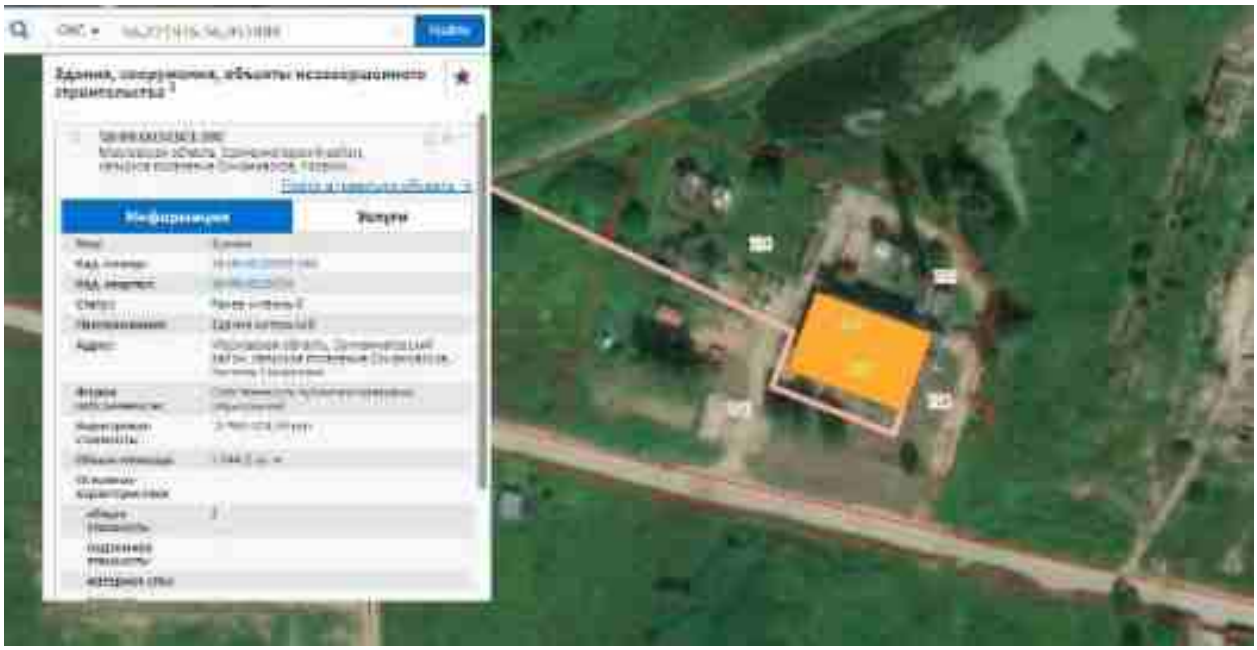
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, о влияющие на его стоимость:

На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0000000:183306 есть строение – котельная, одноэтажное, площадью 315,9 кв. м.



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0010334:724 есть строение – котельная, 2-х этажное, площадью 1044,2 кв. м.



Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0000000:190412 есть строения – ферма.

Источник: (https://pkk5.rosreestr.ru/)

На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0010114:94, 50:09:0010617:33, 50:09:0010114:89, 50:09:0010617:32, 50:09:0020126:104, 50:09:0010334:837, 50:09:0000000:191360, 50:09:0010334:243 проходят электропровода или ЛЭП.

На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0010617:14, 50:09:0060434:45 проходят газопровод.

На земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0020127:23 заросшее поле - ЛЭП пересекает участок, болото, разрушенное строение, Трансформаторная будка. Конфигурация земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020127:23 сложная. Рельеф участка не ровный, находится в зоне повышенной увлажненности. В ходе осмотра земельного участка выявлены поросль, участок не обрабатывается, часть участка расположена в болоте, требуется орошение земельного участка. Так же через участок проходит охранная зона ЛЭП и имеется разрушенное здание.

Права на вышеуказанные улучшения участков не подтверждены, они не входят в состав объекта оценки.

Оцениваемые здания находятся в негодно, ветхом состоянии, не используются.

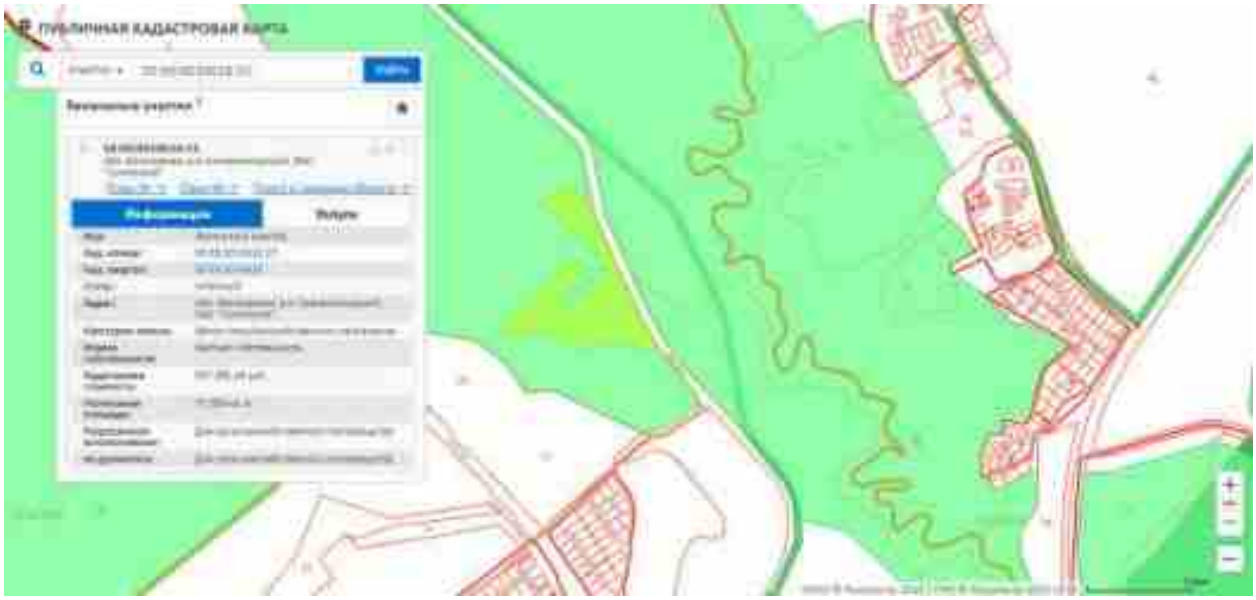
Земельные участки имеющие ограничение (обременение) - «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации» - изъятие по рыночной стоимости (ЗК РФ Статья 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд) – данные ограничения не влияют на справедливую стоимость объекта оценки.

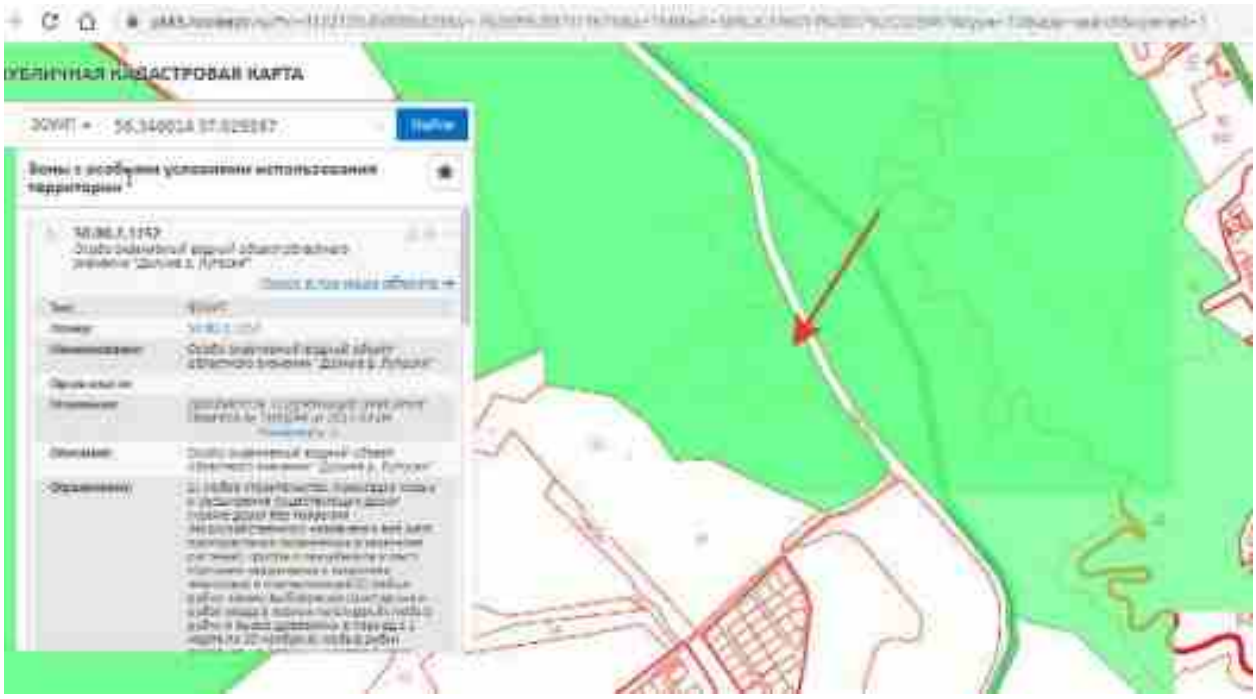
Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранные зоны объектов электросетевого и газового хозяйства» - данное ограничение (обременение) не влияет на использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для сельскохозяйственного производства, т.к. данное ограничение подразумевает строительство капитальных сооружение, высотные работы, иные работы связанные с выемкой грунта, иные действия которые могут нарушать безопасную работу электросетевого и газового хозяйства.

Оценщик провел анализ открытых источник информации по результатам которого установлено:

Земельные участки, входящие в перечень объектов оценки, с кадастровыми номерами:

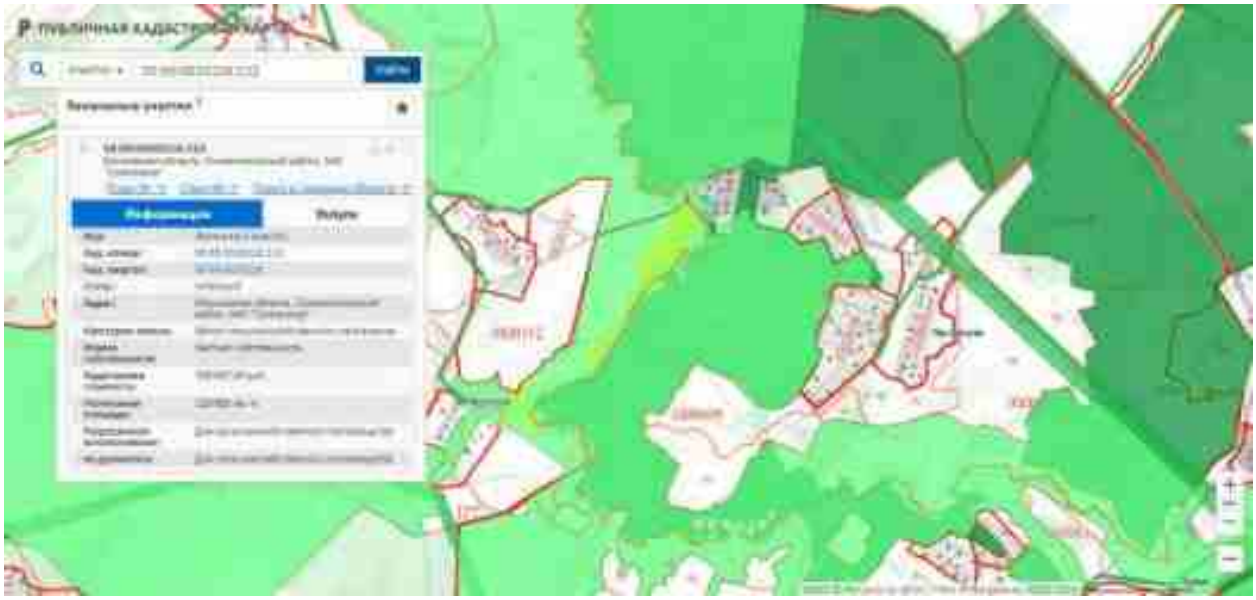
• 50:09:0010616:15 общей площадью 77 359,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"





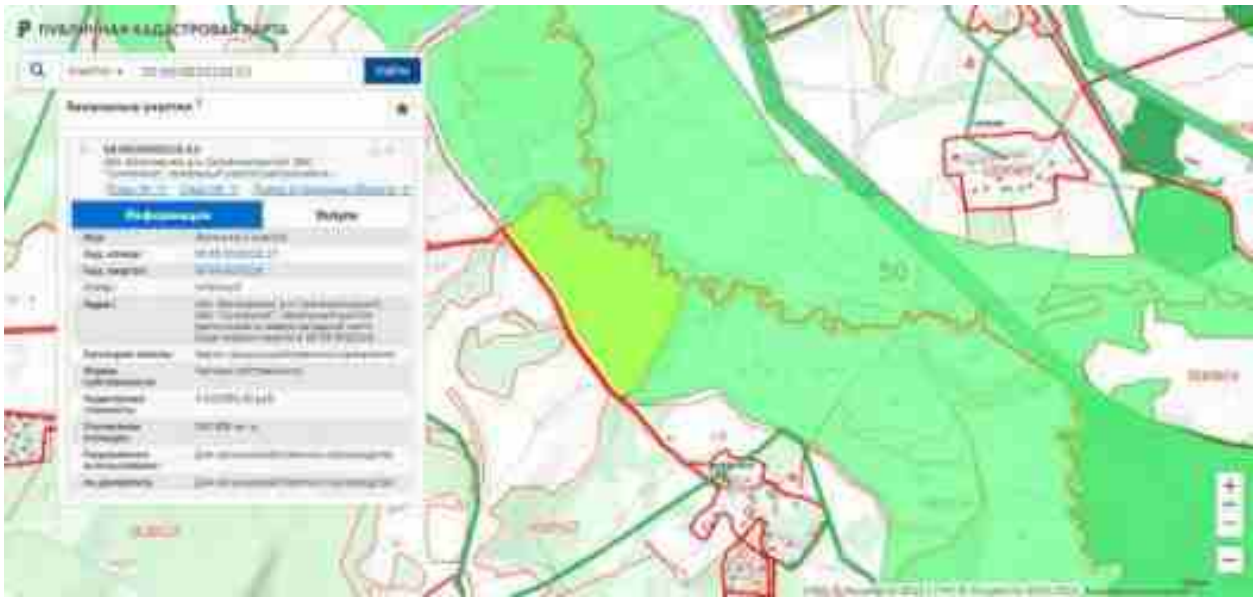
• 50:09:0020126:104 общей площадью 184 077,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

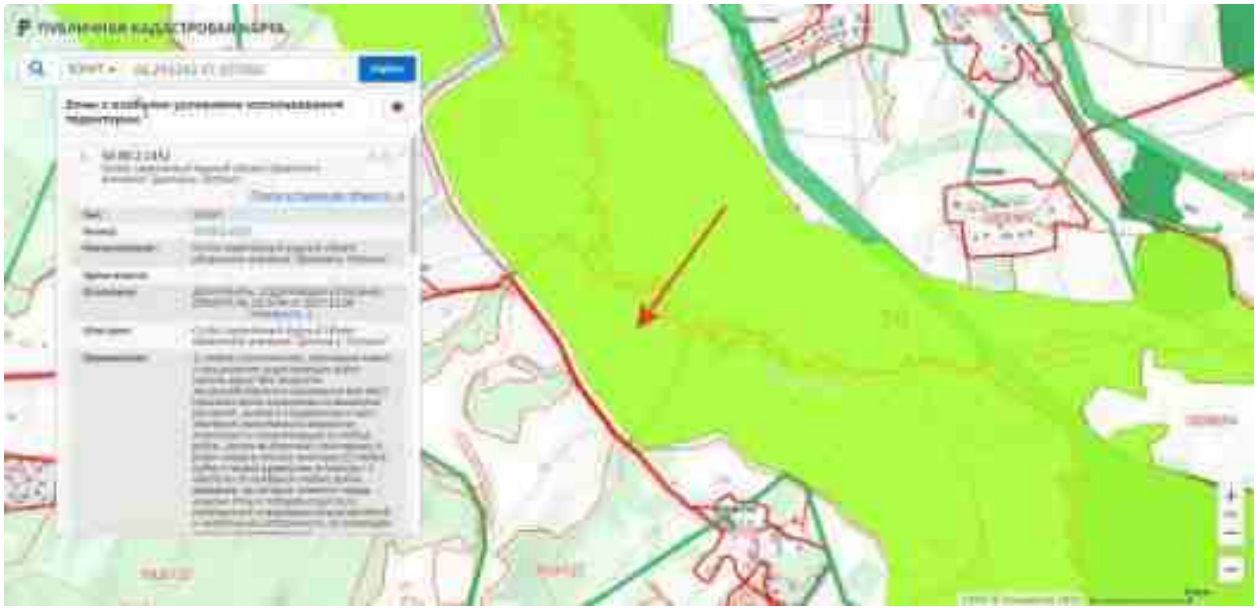
• 50:09:0020126:112 общей площадью 128 885,00 кв. м., расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"



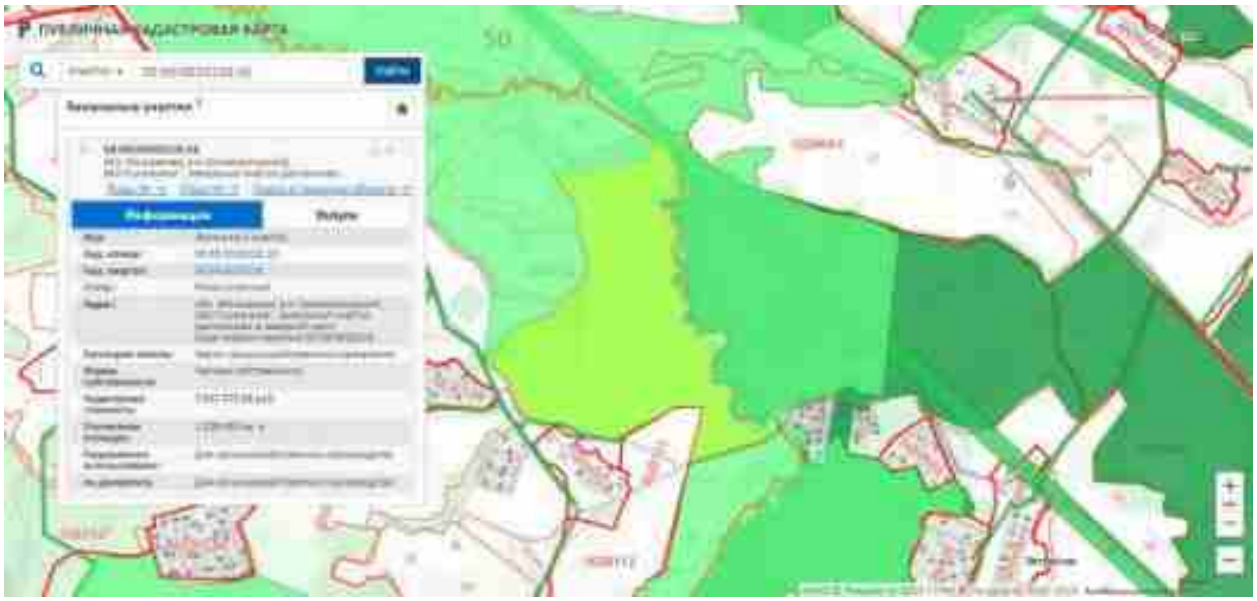
• 50:09:0020126:114 общей площадью 51 392,00 кв. м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

• 50:09:0020126:13 общей площадью 560 956,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126

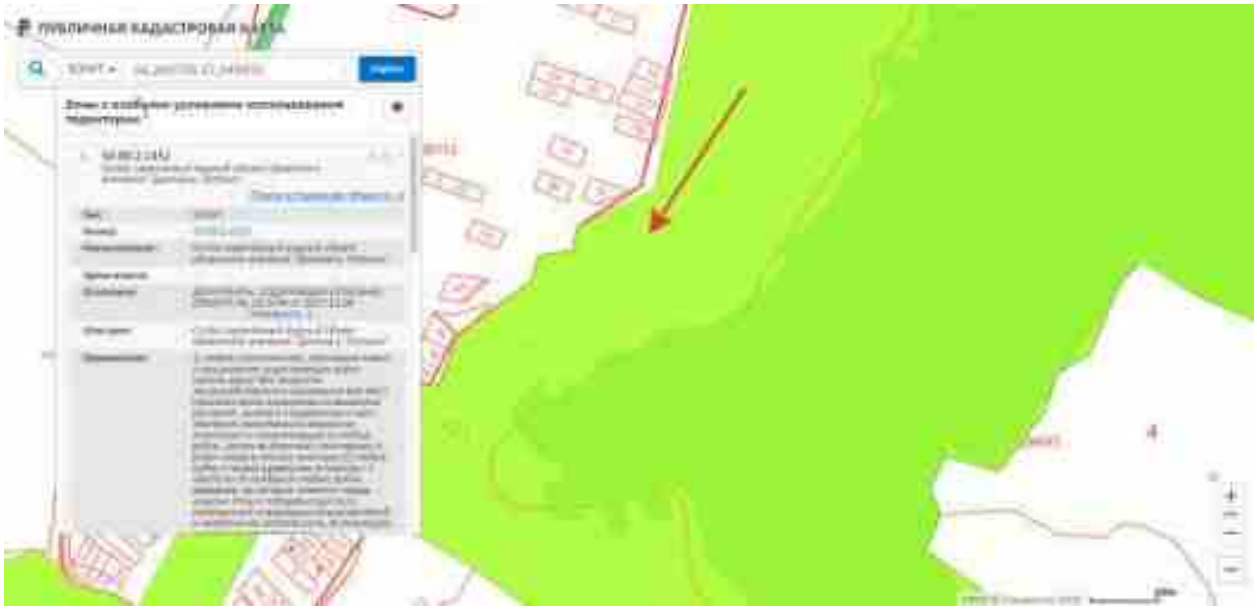




• 50:09:0020126:16 общей площадью 1 238 469,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО"Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126



• 50:09:0020126:169 общей площадью 43 481,00 кв. м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"



• 50:09:0020126:170 общей площадью 179 442,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное".

Входят в состав Особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый

водный объект «Долина р. Лутосня».

Особо охраняемая природная территория областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня» (далее особо охраняемый водный объект) предложена к организации с целью обеспечения сохранности природных водных экосистем, имеющих особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение для Московской области.

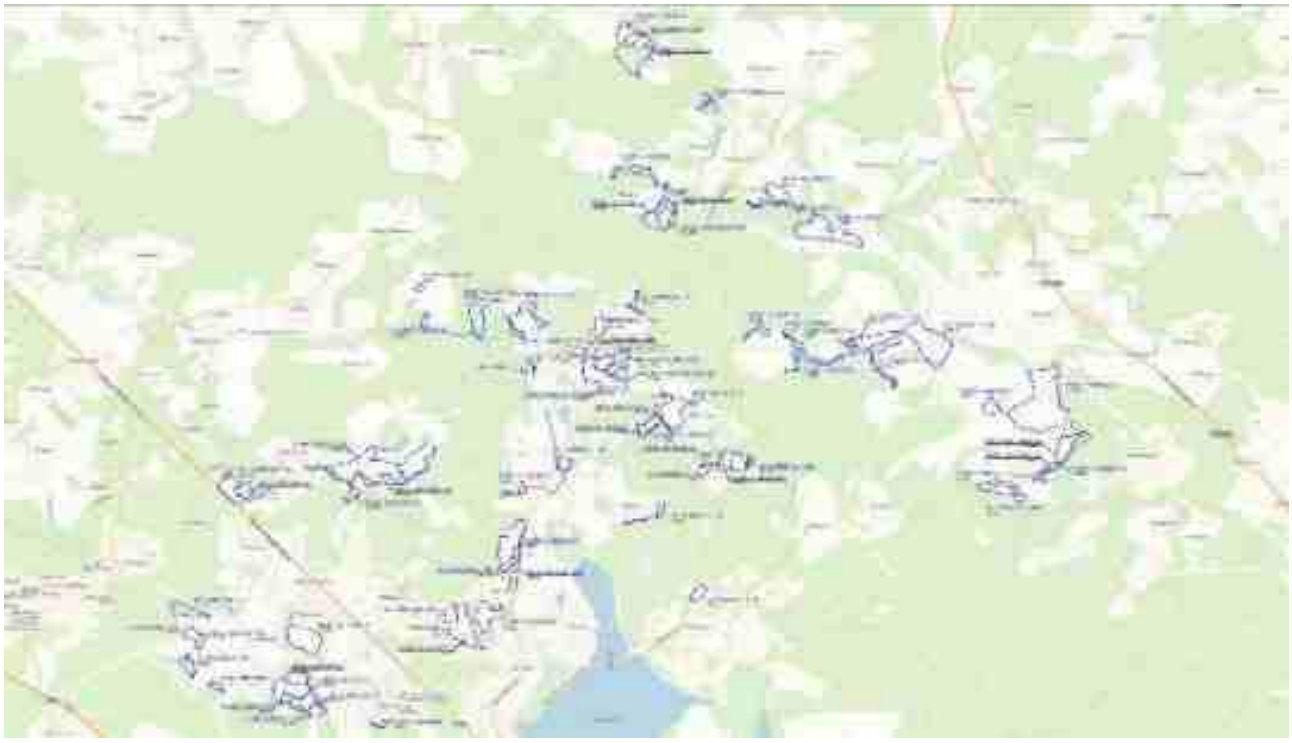
Источник информации: https://pkk5.rosreestr.ru, http://oopt.aari.ru

На территории зоны запрещено:
1) любое строительство, прокладка новых и расширение существующих дорог (кроме дорог без покрытия лесохозяйственного назначения вне мест произрастания охраняемых в заказнике растений, грибов и лишайников и мест обитания охраняемых в заказнике животных) и коммуникаций;
2) любые рубки, кроме выборочных санитарных и рубок ухода в лесных культурах;
3) любые рубки и вывоз древесины в период с 1 марта по 30 ноября;
4) любые рубки деревьев, на которых имеются гнезда хищных птиц и гнездовые дупла;
5) интродукция чужеродных видов растений и животных;
6) деятельность, вызывающая изменение естественного гидрологического режима, включая: спрямление и перенаправление русел рек и ручьев, их перегораживание и канализирование; засыпку болот, родников, ключей, сочений; осушительную мелиорацию, в том числе восстановление существующих мелиоративных систем.
7) организация туристских станций, бивуаков, палаточных лагерей, туристских троп и трасс, кроме организации экологических троп, по согласованию с уполномоченным органом;
8) распашка лугов;
9) поджигание растительности, устройство палов;
10) осуществление благоустройства (размещение дорожно-тропиночной сети, скамей, навесов от дождя и др.); за исключением создания экологических троп по согласованию с уполномоченным органом;
11) возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических, рекреационных и иных сооружений, в том числе временного характера, за исключением видов деятельности разрешенных пунктом м) подраздела 1 (Допустимые виды деятельности) настоящего режима охраны;
12) проведение культурно-массовых мероприятий, спортивных соревнований, физкультурно-спортивных фестивалей и тренировочных сборов за пределами территории горнолыжных трасс у д. Парамоново;
13) разведение костров;
14) прослушивание аудиоустройств без наушников;
15) разведка и добыча полезных ископаемых, за исключением научно-исследовательских работ по геологическому изучение недр для государственных нужд и государственному мониторингу состояния недр;
16) взрывные работы;
17) использование пиротехнических средств;
18) заезд на территорию заказника и перемещение по ней с использованием моторных транспортных средств вне дорог с твердым покрытием (кроме транспорта и спецтранспорта для осуществления лесохозяйственной, селькохозяйственной и охотхозяйственной деятельности, природоохранного патрулирования, поддержания правопорядка, пожаротушения, предотвращения и ликвидации чрезвычайных ситуаций и спасения жизни людей, регламентного обслуживания существующих инженерных объектов и коммуникаций);
19) сбор дикорастущих растений, грибов и лишайников и их частей, являющихся объектами особой охраны заказника, их пересаживание;
20) изъятие из природы животных, являющихся объектами особой охраны заказника;
21) виды деятельности, которые могут привести к загрязнению территории и акватории, в том числе: проведение авиационно-химических работ; применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений, сорняками и малоценными породами деревьев и кустарников, за исключением феромонных ловушек; складирование ядохимикатов, минеральных удобрений, горюче-смазочных материалов, навоза; сброс отходов производства и потребления на территорию и акваторию, замусоривание, устройство навалов мусора;
22) свободный выпас и выгул домашних животных в лесу;
23) любая иная деятельность, противоречащая целям создания заказника или причиняющая вред природным комплексам и их компонентам.

7.3. Описание местоположения объекта оценки

Земельные участки (75 ед.) расположены на территории Солнечногорского и Истринского районов Московской области. Далее приведено краткое описание данных районов. На публичной кадастровой карте отсутствует информация по границам оцениваемых зданий и сооружений (7ед.)

Рисунок 1 Схема расположения земельных участков на территории Солнечногорского и Истринского районов.

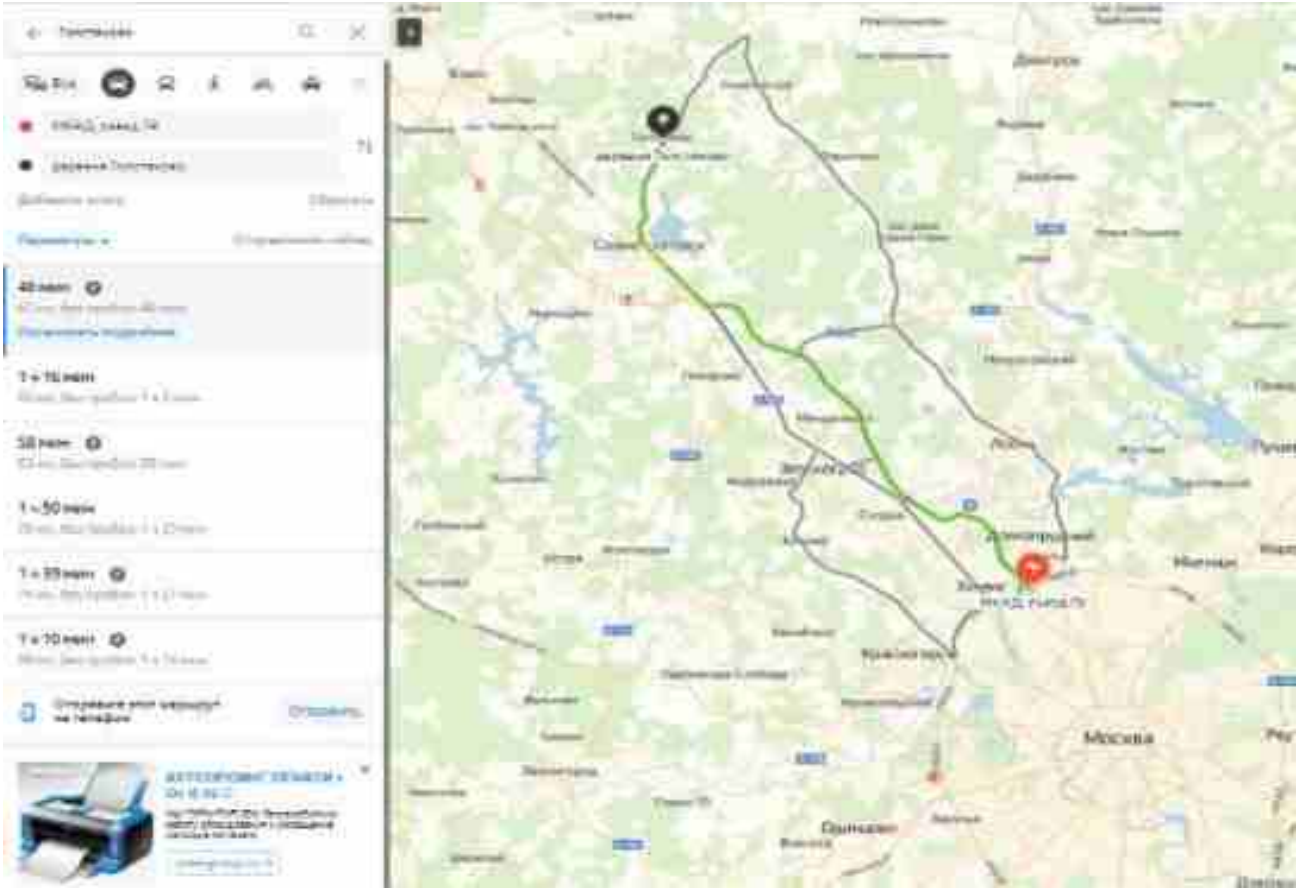


Источник: (https://yandex.ru/maps)

Рисунок 2 Схема расположения земельных участков на территории Солнечногорского и Истринского районов.

Источник: (https://yandex.ru/maps)

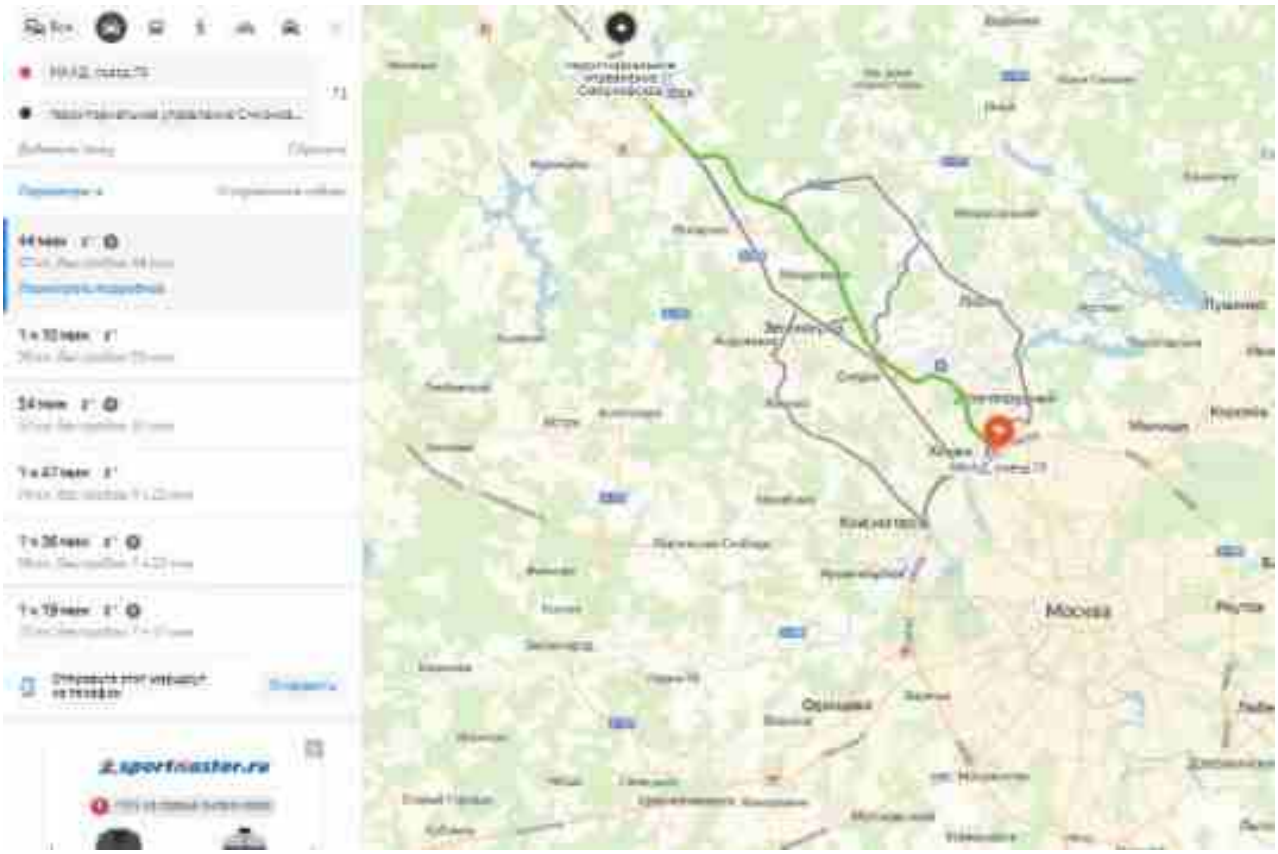
Рисунок 3 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0010207:35, 50:09:0010114:94, 50:09:0010114:96, 50:09:0010617:27, 50:09:0010207:27, 50:09:0000000:301, 50:09:0010114:80, 50:09:0010617:18, 50:09:0010114:79, 50:09:0000000:190412



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0010207:35, 50:09:0010114:94, 50:09:0010114:96, 50:09:0010617:27, 50:09:0010207:27, 50:09:0000000:301, 50:09:0010114:80, 50:09:0010617:18, 50:09:0010114:79, 50:09:0000000:190412 – находится в интервале: от 60 – до 70 км

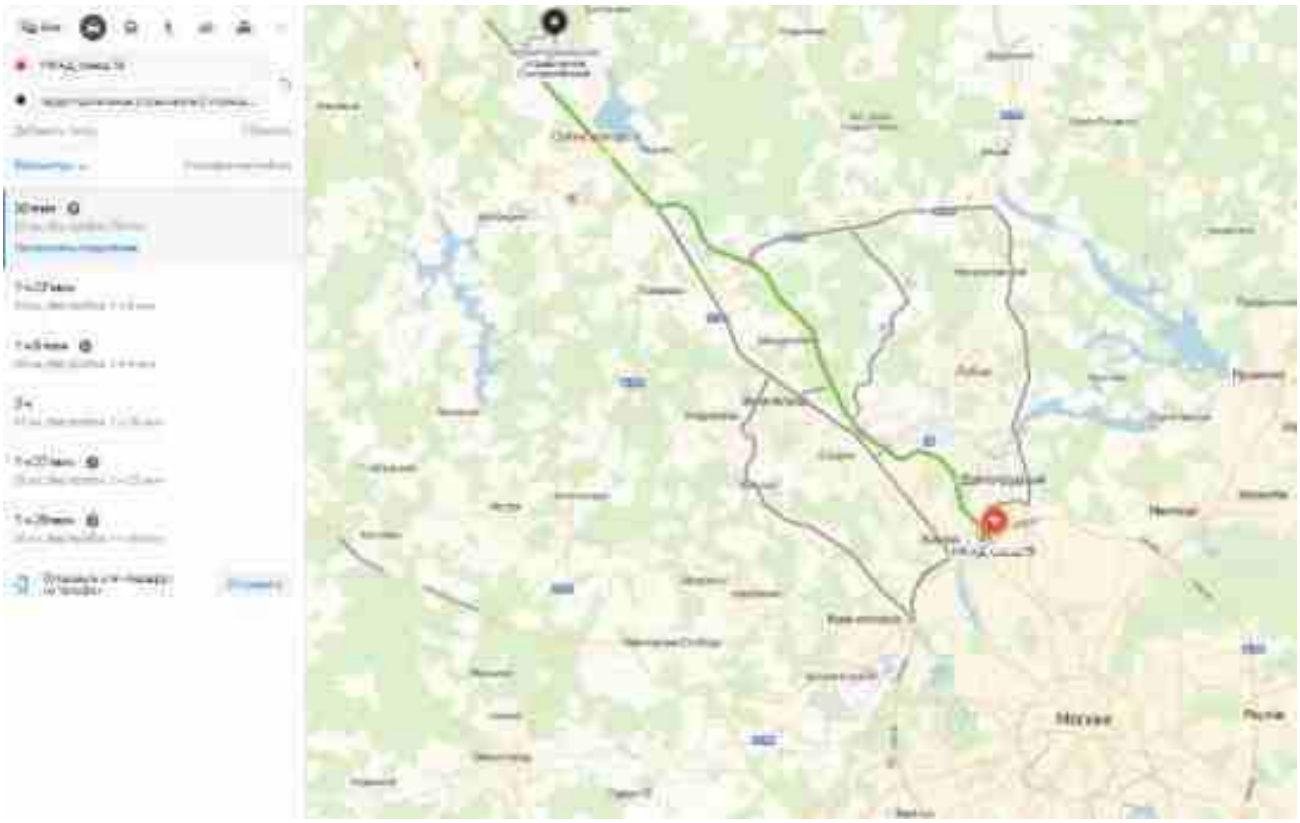
Рисунок 4 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010334:724, 50:09:0010334:837, 50:09:0000000:191360, 50:09:0010334:276, 50:09:0010334:275, 50:09:0010334:243, 50:09:0010334:273, 50:09:0010617:14, 50:09:0000000:297, 50:09:0030237:24, 50:09:0030237:56, 50:09:0030237:49, 50:09:0030237:55, 50:09:0030237:26, 50:09:0030237:27, 50:09:0030237:54, 50:09:0030237:53, 50:09:0020127:19



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010334:724, 50:09:0010334:837, 50:09:0000000:191360, 50:09:0010334:276, 50:09:0010334:275, 50:09:0010334:243, 50:09:0010334:273, 50:09:0010617:14, 50:09:0000000:297, 50:09:0030237:24, 50:09:0030237:56, 50:09:0030237:49, 50:09:0030237:55, 50:09:0030237:26, 50:09:0030237:27, 50:09:0030237:54, 50:09:0030237:53, 50:09:0020127:19 – находится в интервале: от 50 – до 60 км.

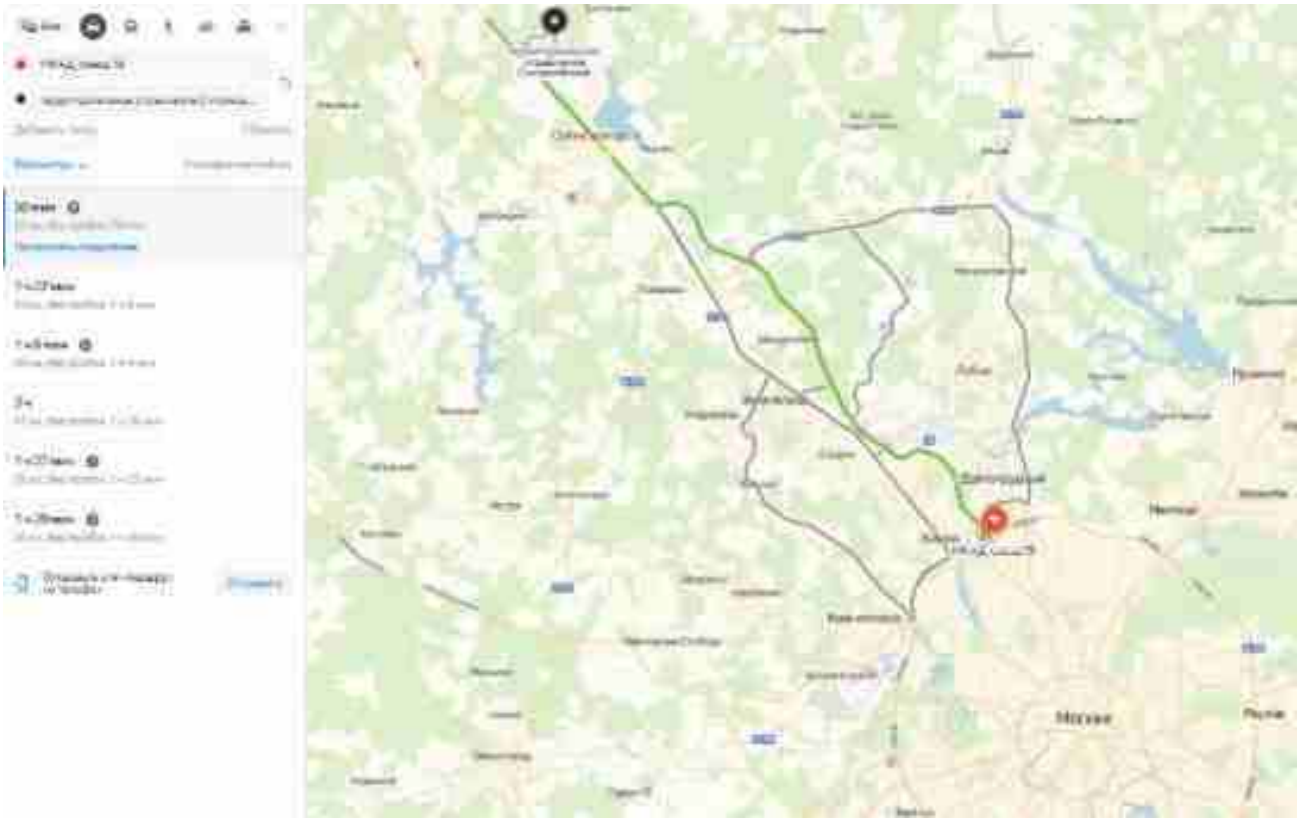
Рисунок 5 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010403:30, 50:09:0000000:302, 50:09:0000000:300, 50:09:0010403:23, 50:09:0000000:251, 50:09:0010114:89, 50:09:0010114:525, 50:09:0020127:24, 50:09:0010206:17, 50:09:0010207:31, 50:09:0020127:33, 50:09:0020127:23, 50:09:0020127:32, 50:09:0020126:13, 50:09:0010114:93, 50:09:0010114:524, 50:09:0030116:85, 50:09:0030237:25



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010403:30, 50:09:0000000:302, 50:09:0000000:300, 50:09:0010403:23, 50:09:0000000:251, 50:09:0010114:89, 50:09:0010114:525, 50:09:0020127:24, 50:09:0010206:17, 50:09:0010207:31, 50:09:0020127:33, 50:09:0020127:23, 50:09:0020127:32, 50:09:0020126:13, 50:09:0010114:93, 50:09:0010114:524, 50:09:0030116:85, 50:09:0030237:25 – находится в интервале: от 60 – до 70 км.

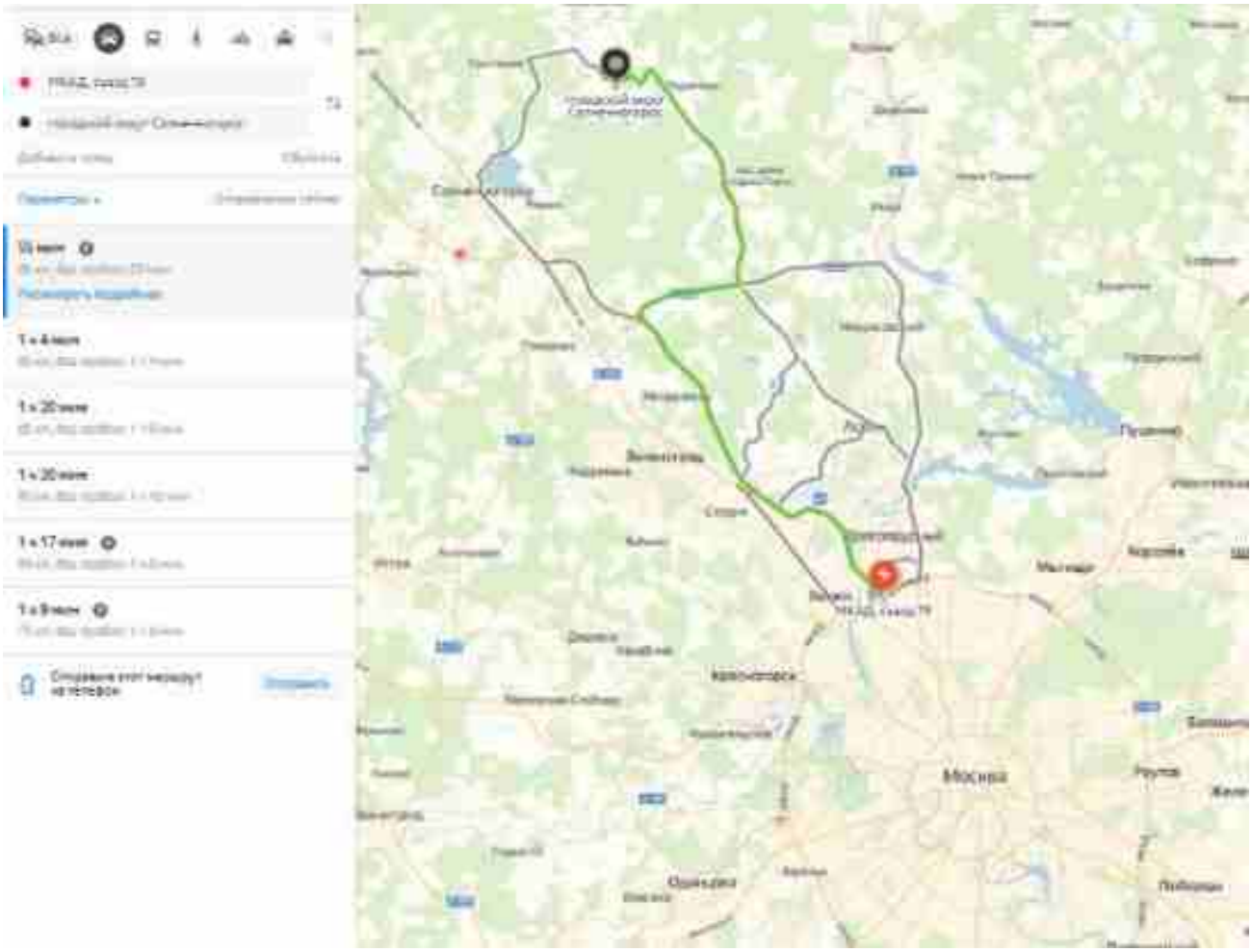
Рисунок 6 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010607:9, 50:09:0010607:16, 50:09:0010617:33, 50:09:0010617:17, 50:09:0010617:32, 50:09:0010607:10



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010607:9, 50:09:0010607:16, 50:09:0010617:33, 50:09:0010617:17, 50:09:0010617:32, 50:09:0010607:10 – находится в интервале: от 60 – до 70 км.

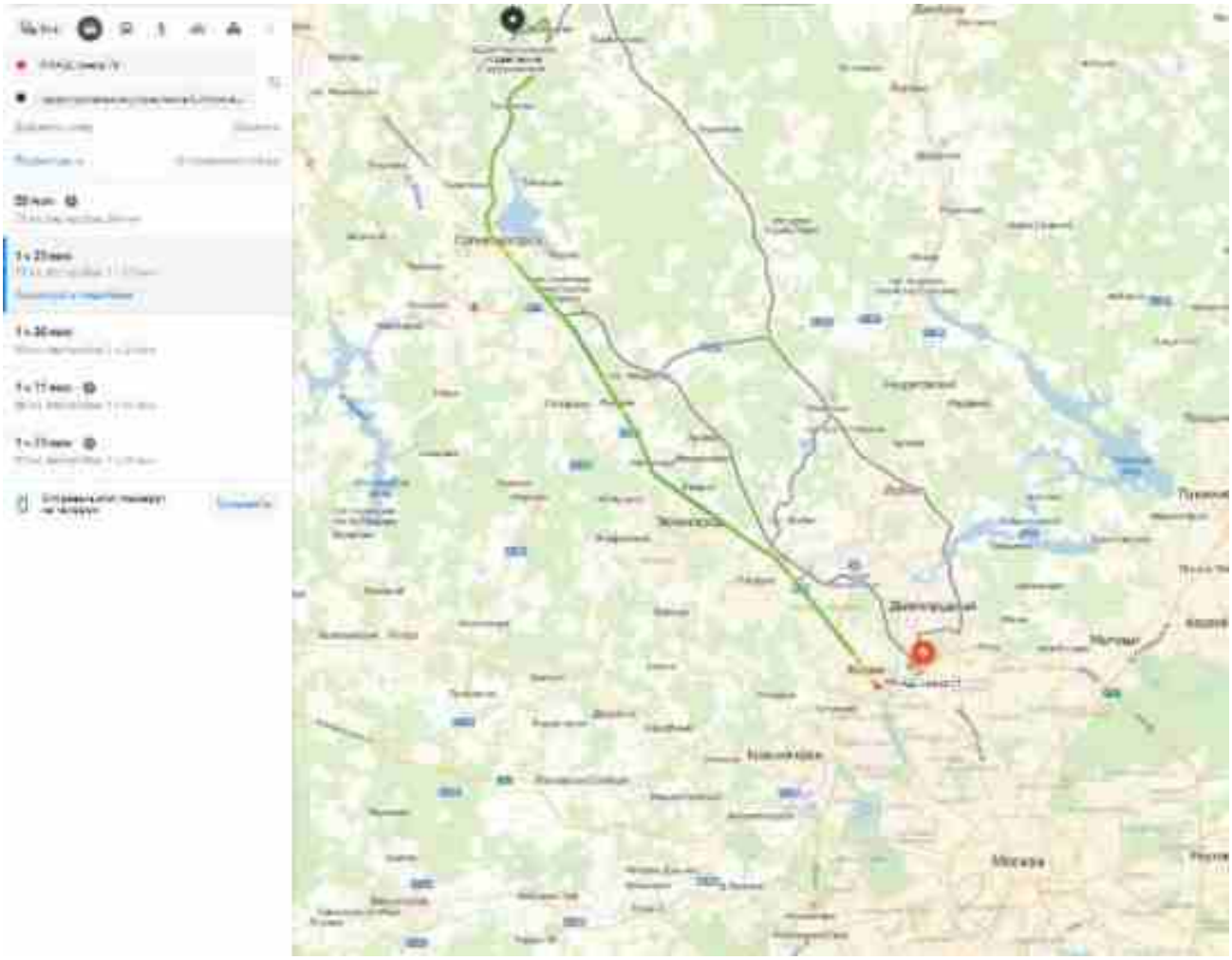
Рисунок 7 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:99, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:170, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:16



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:99, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:170, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:16 – находится в интервале: от 60 – до 70 км.

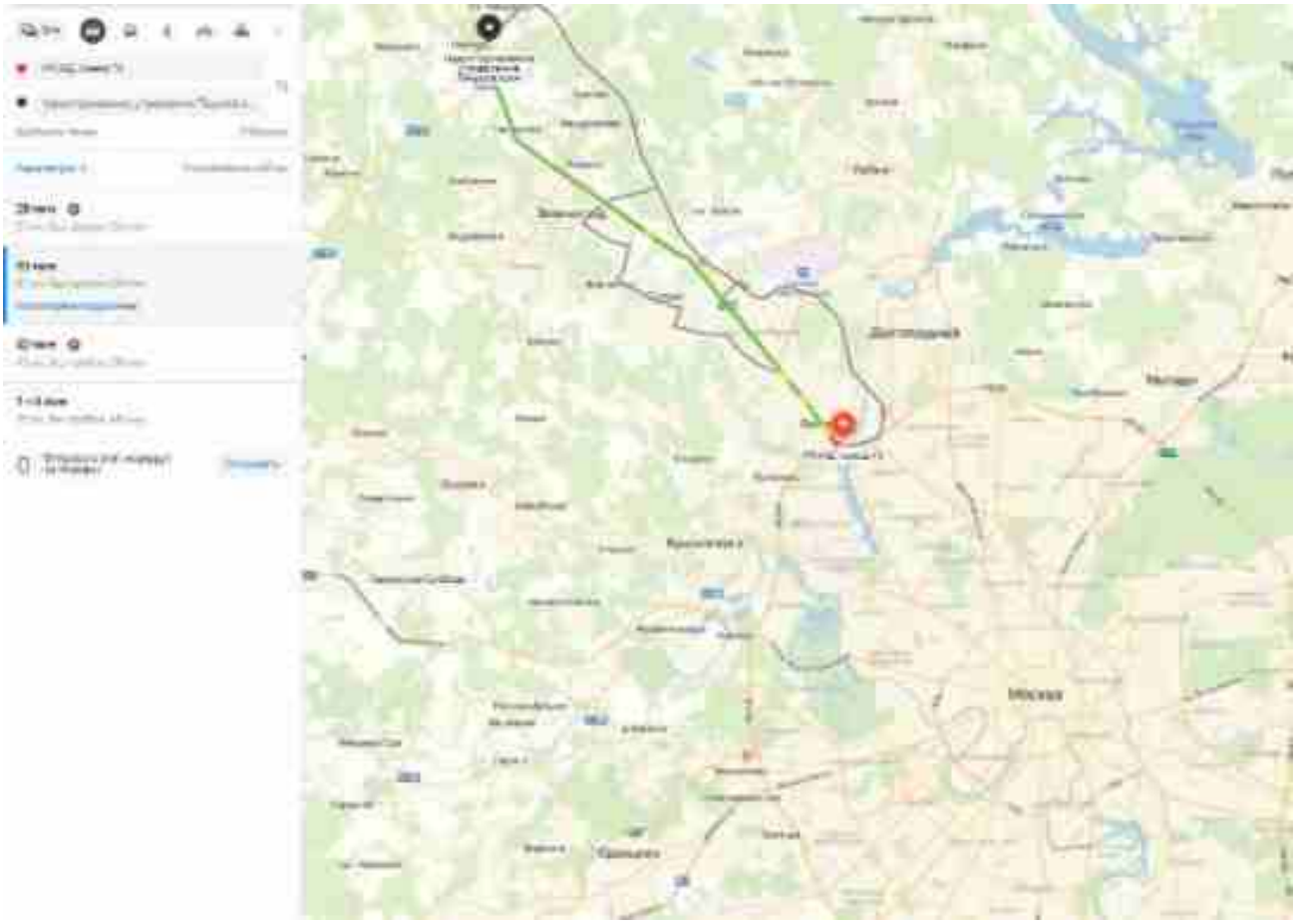
Рисунок 8 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:27, 50:09:0010207:33, 50:09:0000000:187093, 50:09:0010207:26, 50:09:0010616:21, 50:09:0010616:17, 50:09:0010206:7, 50:09:0010616:26, 50:09:0010616:25, 50:09:0010616:15, 50:09:0010616:18



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:27, 50:09:0010207:33, 50:09:0000000:187093, 50:09:0010207:26, 50:09:0010616:21, 50:09:0010616:17, 50:09:0010206:7, 50:09:0010616:26, 50:09:0010616:25, 50:09:0010616:15, 50:09:0010616:18 – находится в интервале: от 70 – до 80 км.

Рисунок 9 Расстояние до МКАД земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:1009, 50:09:0060126:336, 50:09:0060434:45, 50:09:0060126:1011



Источник: (https://yandex.ru/maps)

Таким образом, расстояние до МКАД для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:1009, 50:09:0060126:336, 50:09:0060434:45, 50:09:0060126:1011 – находится в интервале: от 30 – до 40 км.

Солнечногорский район[3]

Солнечногорский муниципальный район расположен на северо-западе Московской области и граничит с Клинским, Истринским, Химкинским, Красногорским, Дмитровским, Мытищинским районами Московской области и Зеленоградским административным округом города Москвы.

Площадь района - 108 507 га. На 01.01.2016 г. численность населения составляла 138 764 человек. Административный центр - город Солнечногорск. В состав района входят 5 городских и 6 сельских поселений.

Экономика.

Экономика района представлена развитым промышленным производством, строительством, предприятиями торговли и общественного питания, транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства и другими отраслями. В настоящее время основу экономического потенциала Солнечногорского муниципального района составляет высокотехнологичное промышленное производство. Предприятия производят разнообразную продукция, в том числе: металлоконструкции, металлические сетки, трубы, изделия из пластика, продукты питания, косметику, строительные материалы, мебель и другую продукцию, оказывают транспортные и логистические услуги. Предприятия АПК специализируются на переработке мяса.

Среди предприятий промышленного сектора, стабильно обеспечивающих положительные темпы роста: ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ОАО «Завод металлических сеток «Лепсе», ОАО «Солнечногорский механический завод», ЗАО «Солнечногорский электромеханический завод», ООО ПК «ЭКО СЕНЕЖ», ООО АПК «Дубинино», ЗАО «Завод новых полимеров «Сенеж», ООО

[3] http://old.solreg.ru/socio_economic/

«Форма-строй», ООО СП «Витраж», ОАО НПО «Стеклопластик», ЗАО «Солнечногорский завод «Европласт», филиал ООО «Икея-Торг», ООО «ФШМ №1», ООО «Сладкий орешек».

Наука.

На территории района находятся научные центры, имеющие общероссийское и международное значение: ФГУП «ВНИИ физико-технических и радиотехнических измерений» (стандартизация и метрология), ГУ «ВНИИ птицеперерабатывающей промышленности» (технологии переработки сельхозпродукции), ОАО «НПО Стеклопластик» (создание многофункциональных материалов из стекловолокна).

Предпринимательство.

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста доходов населения. Это один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения районного бюджета. Вклад малого бизнеса в экономику района возрастает с каждым годом. В сфере малого и среднего бизнеса за 2016 год создано 842 субъекта малого и среднего предпринимательства. На 01.01.2017 на территории Солнечногорского муниципального района зарегистрировано 8010 субъектов малого и среднего бизнеса, из них: 3421 – малые и средние предприятия, 4589 – индивидуальные предприниматели.

Из бюджетов разных уровней в 2016 году 13 предприятий Солнечногорского муниципального бюджета получили субсидий на сумму 35 млн. рублей. Малое и среднее предпринимательство представлено в таких отраслях экономики, как торговля, общественное питание, сфера услуг, промышленность, строительство.

Инвестиции.

Высокая инвестиционная привлекательность является ключевым фактором повышения конкурентоспособности района, поэтому местные власти стремятся создать в районе благоприятный инвестиционный климат. Привлекательность Солнечногорского муниципального района для инвесторов характеризуется такими факторами как: выгодное географическое расположение, наличие развитой транспортной инфраструктуры, коммуникаций, энергетики, трудовых ресурсов и квалифицированных кадров, а также поддержка инвесторов со стороны районных властей на всех этапах реализации проектов. В 2016 году в Солнечногорский муниципальный район было проинвестировано – 19 824,84 млн. рублей, создано 2273 рабочих места, введено в эксплуатацию 5 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций 5,1 млрд. рублей. В 2017 году планируется ввести в эксплуатацию 6 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций более 15 млрд. рублей, также будет создано более 3 000 рабочих мест. На территории Солнечногорского муниципального района успешно осуществляют свою деятельность такие предприятия с иностранными инвестициями, как ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ЗАО «ЛОНМАДИ», ЗАО «КВИНТМАДИ», ОО ООО «Камоцци Пневматика», ЗАО «Шуко интернационал Москва», ООО «Шерлэнд».

Новостройки.

В центре города планируется снос 16 ветхих домов площадью 6,9 кв. м. На этом месте до 2020 года будет построено 278 тыс. кв. м нового комфортного жилья. Новой современной частью города Солнечногорска стал микрорайоон Рекинцо-2. В инфраструктуре микрорайона планируется строительство школы, двух детских садов, многоэтажных гаражей, компьютерного клуба и других объектов социально-культурного назначения.

В западной части города Солнечногорска начато комплексное строительство жилых домов, зданий инженерной инфраструктуры, с проведением благоустройства и озеленения территории. В состав проектируемой застройки входят шесть 12-ти этажных домов, объекты соцкультбыта, детский сад и школа. Солнечногорский муниципальный район принимает участие в реализации программы Московской области «Спорт Подмосковья». По исполнению программных мероприятий в 2014 году выполнены работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной и рабочей документации на строительство ФОК с универсальным спортивным залом в городском поселении Поварово.

Транспорт.

Через район проходят важные транспортные магистрали России: Октябрьская железная дорога и автомагистраль «Москва-Санкт-Петербург» (М-10 «Россия»), на юго-востоке район граничит с международным аэропортом «Шереметьево». Кроме того, по территории района проходят

Московская кольцевая железная дорога, Малая бетонная кольцевая автодорога (МБК) и автомобильные трассы, в том числе, Пятницкое шоссе, Таракановское шоссе и др. В конце 2014 года было открыто движение по первому участку скоростной платной автомагистрали «Москва—Санкт-Петербург» (М-11) с 15-58км.

В районе осуществляется совершенствование дорожной инфраструктуры: продолжается строительства скоростной платной автомагистрали «Москва — Санкт-Петербург» в обход Солнечногорска, ЦКАД (Центральной кольцевой автомобильной дороги), систематически осуществляется ремонт автодорог Солнечногорского района. С целью обеспечения безопасности пешеходов через автомагистраль «Москва — Санкт– Петербург».

На территории Солнечногорского муниципального района действует 18 регулярных маршрутов. Карта «Стрелка» действует с 1 февраля 2015 года, ей оплачивается более 70 % всех поездок. Принимается к оплате на всех муниципальных маршрутах.

Экология Московской области

Вывод.

Объектами оценки являются земельные участки (75 шт), категории «сельскохозяйственное назначение» с разрешенным использованием «под сельскохозяйственное производство». Участки не разработаны, не используются. Семь из них (кад. № 50:09:0010616:15; 50:09:0020126:104; 50:09:0020126:112; 50:09:0020126:114; 50:09:0020126:13; 50:09:0020126:16; 50:09:0020126:169) входят в состав Особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня». На участках имеются здания (7 шт.), не используемые, находящиеся в неудовлетворительном и ветхом состоянии.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

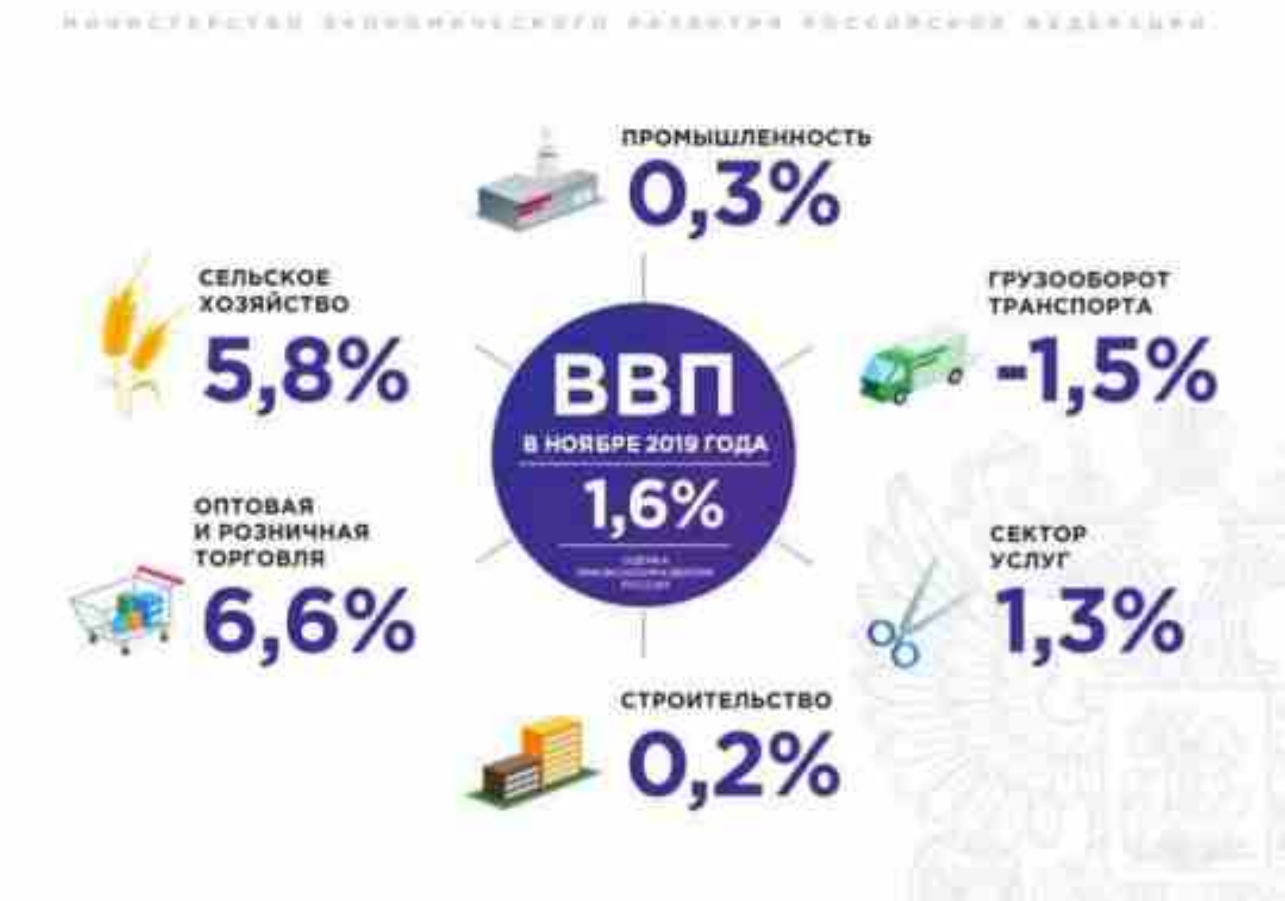
Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках, обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Картина деловой активности в декабре 2019 года[4]

Экономическая активность

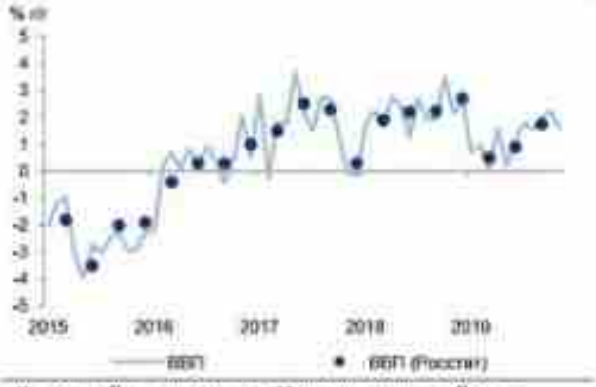


Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации

[4] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c/191017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c

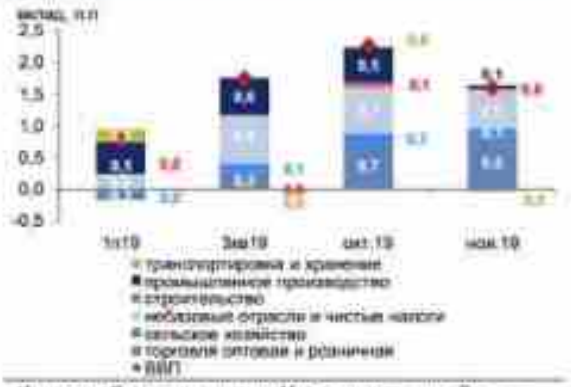
в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Рис. 1. Рост ВВП в ноябре замедлился…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

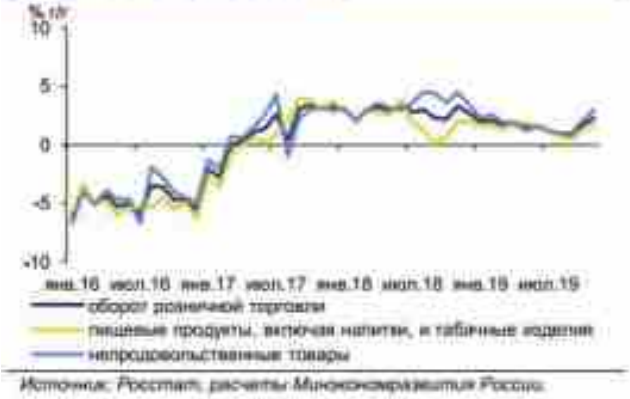
Рис. 2. … при резком ухудшении динамики в промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

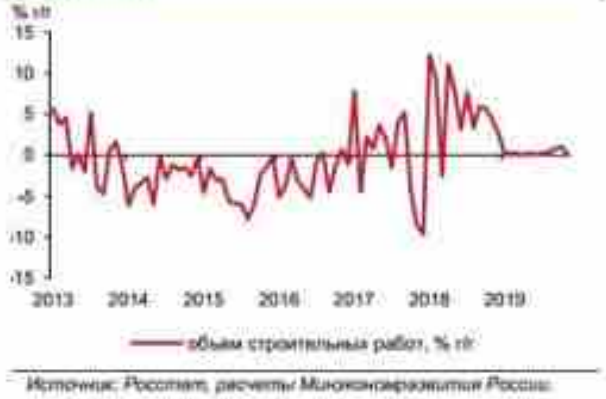
Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре , а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне– октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Объёмы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

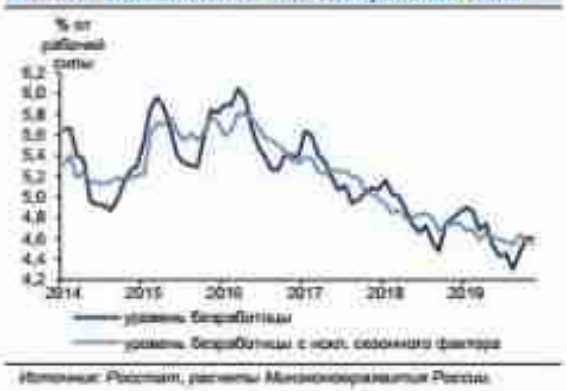
Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Рынок труда

Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в

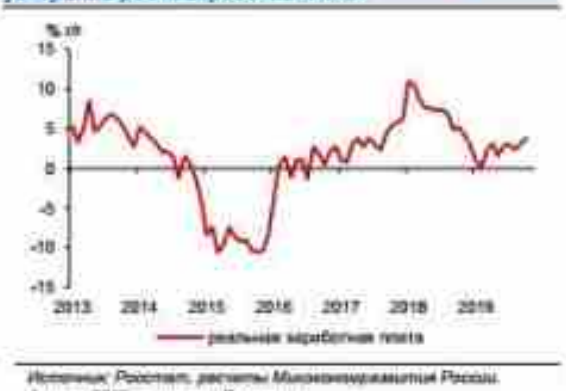
годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

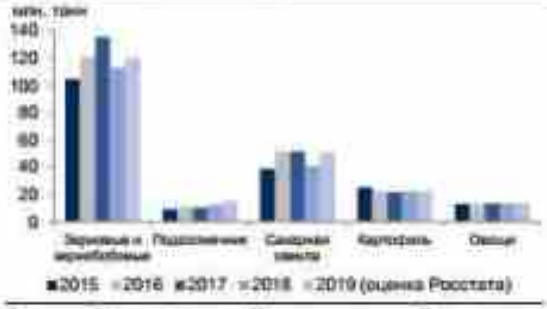
О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре ускорился до 5,8 % после роста на 5,2 % в октябре.

Высокие темпы обеспечены в основном динамикой в растениеводстве. Так, по оценке Росстата, в хозяйствах всех категорий в 2019 г. зерновых и зернобобовых намолочено 120,6 млн. тонн, что на 6,5 % выше, чем годом ранее. Подсолнечника собрано 15,1 млн. тонн (+18,4 %), сахарной свеклы – 50,6 млн. тонн (+20,3 %), овощей – 14,0 млн. тонн (2,3 %). Сбор картофеля незначительно уступил показателям прошлого года – 22,2 млн. тонн (снижение на 0,9 %, по состоянию на 1 ноября отставание составляло -1,4 %).

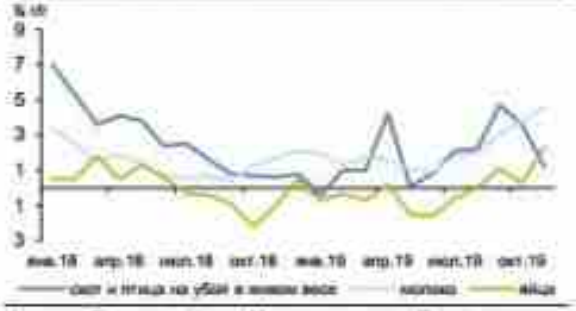
В животноводстве в целом сохраняется относительно стабильная динамика выпуска, вместе с тем по отдельным видам продукции динамика разнонаправленная. Так, в ноябре в производстве скота и птицы на убой (в живом весе) продолжилось снижение темпов роста производства (до 1,2 % г/г с 3,6 % г/г). При этом в производстве молока и яиц темп роста производства ускорился по сравнению с октябрем до 4,6 % г/г с 3,8 % г/г в октябре и до 2,3 % г/г с 0,3 % г/г соответственно.

Рис. 7. Сбор большинства культур превысил показатели прошлого года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. В животноводстве динамика по отдельным продуктам в ноябре была разнонаправленной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Объем валового сбора	2019 (оценка Росстата)	2016	2017	2015-2019
Зерновые и зернобобовые культуры	126,6	113,3	135,5	92,7
Семена подсолнечника	15,1	12,8	10,5	8,7
Сахарная свекла	50,6	42,1	51,9	39,7
Картофель	22,2	22,4	21,7	23,9
Овощи	14,0	13,7	13,6	12,7

Источник: Росстат

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2019	2017
ВВП	**1,3***	**1,6***	**2,3***	**1,7**	**0,9**	**0,5**	**2,3**	**1,6**
Сельское хозяйство	**4,1**	**5,8**	**5,2**	**5,1**	**1,2**	**1,1**	**-0,2**	**2,9**
Строительство	**0,4**	**0,2**	**1,0**	**0,5**	**0,1**	**0,2**	**5,3**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,6**	**2,3**	**1,7**	**0,9**	**1,6**	**1,9**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**0,7**	**-1,5**	**0,0**	**-0,6**	**1,3**	**2,2**	**2,9**	**5,6**
Промышленное производство	**2,4**	**0,3**	**2,6**	**2,9**	**3,0**	**2,1**	**2,9**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**3,2**	**1,4**	**0,9**	**2,9**	**3,3**	**4,7**	**4,1**	**2,1**
добыча угля	1,6	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и	2,4	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных	3,3	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	**2,1**	**0,1**	**3,7**	**2,9**	**2,4**	**1,3**	**2,6**	**2,5**
пищевая промышленность	3,0	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-0,8	5,1	6,5	0,2	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,4	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и	1,2	4,1	6,8	0,6	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,7	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,9	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,0	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,3	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,9**	**0,0**	**2,5**	**2,4**	**1,5**	**-1,5**	**1,6**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-0,2**	**-0,9**	**-0,7**	**1,3**	**2,1**	**0,9**	**2,0**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* Оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	11 мес.	нояб.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,1	1,5	1,5	1,1	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,2	2,3	2,4	2,2	-	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,2	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,7	59,5	59,4	59,4	59,4		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе (SA	4,6/4,6	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

*Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Социально-экономическое развитие Московской области за январь – октябрь 2019 года[5]

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь – октябрь 2019 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	112,3
СТРОИТЕЛЬСТВО	98,4
ИНВЕСТИЦИИ	113,1
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	104,4
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	97,1
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	107,0
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	53 897
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ	2,7

Экономика региона в 2019 году успешно развивается и показывает положительную динамику по многим показателям.

Индекс промышленного производства в 2018 году составил 110,5%, что на 7,6 процентных пункта выше аналогичного показателя в среднем по Российской Федерации (102,9%). В январе-июле 2019 года промышленное производство выросло на 11,4% по отношению к январю-июлю 2018 года.

В 2018 году оборот розничной торговли в Московской области составил 108,2% (2 355,3 млрд. рублей). В январе-июле 2019 года оборот розничной торговли достиг 1 435,8 млрд. рублей, что на 4,9% выше аналогичного уровня 2018 года.

Оборот оптовой торговли в 2018 году составил 5 664 млрд. рублей, что на 3,2% в сопоставимых ценах выше, чем в 2017 году. В январе-июле 2019 года оборот оптовой торговли достиг 3 542,6 млрд. рублей, что на 11,5% выше аналогичного уровня 2018 года.

5 https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/10-12-2019-15-54-21-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-razvitii-m

В 2018 году оборот общественного питания составил 113,4 млрд. рублей, что на 9,9% в сопоставимых ценах выше, чем в 2017 году. В январе-июле 2019 года оборот общественного питания достиг 72,1 млрд. рублей, что на 13,9% выше аналогичного уровня 2018 года.

В 2018 году в экономике Московской области рост промышленного производства сохранился. Индекс промышленного производства за 2018 год составил 110,5% к уровню 2017 года.

За указанный период достигнут значительный рост по видам промышленной деятельности: «Обрабатывающее производство» на 10,6%, «Добыча полезных ископаемых» на 8,8%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на 7,8%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха» на 2,3%.

Сельское хозяйство относится к приоритетным направлениям развития региона. В 2018 году сельское хозяйство сохранило положительную тенденцию по многим направлениям деятельности. Развитие сельского хозяйства Московской области в прогнозируемом периоде (2020-2022 годы) во многом определяется реализацией мероприятий государственной программы Московской области «Сельское хозяйство Подмосковья», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 09.10.2018 № 727/36, направленных на насыщение внутреннего рынка качественными и доступными для населения продуктами питания, создание эффективного, конкурентоспособного сельскохозяйственного производства, повышение занятости и уровня жизни сельского населения, создание условий для масштабного импортозамещения к 2020 году, наращивание объемов экспорта продукции агропромышленного комплекса Подмосковья.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2018 году по сравнению с 2017 годом вырос на 3,1%, в том числе растениеводства – на 5,1%, животноводства – на 1,3%. Объем произведенной сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий составил 90,6 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 46,1 млрд. рублей, животноводства – 44,5 млрд. рублей.

По производству молока в 2018 году в сельскохозяйственных организациях и крестьянско-фермерских хозяйствах Московская область занимает 2-е место в Центральном федеральном округе (607,4 тыс. тонн), по выращиванию овощей, в том числе тепличных – 1-е место в Центральном федеральном округе (531,4 тыс. тонн; 86,2 тыс. тонн), а также 3-е место по выращиванию картофеля (610,5 тыс. тонн).

В 2018 году в Московской области прошел V Международный агропромышленный молочный форум (свыше 3 тысяч участников из 54 регионов Российской Федерации и 35 стран мира). В мероприятии приняли участие представители крупных отечественных и зарубежных предприятий молочной промышленности, финансовых институтов, научно-исследовательских организаций, отраслевых союзов, экспертного сообщества, а также предприниматели, работающие в сфере производства молочной продукции и смежных отраслях.

В рамках форума также состоялось подписание 14 инвестиционных соглашений, направленных на привлечение дополнительных средств в развитие молочной отрасли Московской области. Общий объем инвестиций оценивается на уровне 7 млрд. рублей. В частности, на территории

Московской области планируется реализация проектов по строительству животноводческой, козьей, молочно-товарной ферм, обеспечению товаропроизводителей сельскохозяйственным оборудованием и техникой, производству цельномолочной продукции и сыра, переработке молока, созданию модульных сыроварен.

В результате реализации мероприятий по развитию сыроделия в Подмосковье в 2018 году, мощности по переработке молока при производстве сыра составили 15,6 тыс. тонн в год. Благодаря грантам, выделенным из бюджета Московской области, реализованы инвестиционные проекты направленные на развитие и поддержку производителей сыра (приобретение сыроварни с оборудованием производственной мощностью 800 кг сыра в сутки; оборудование для сыроварни производственной мощностью 3 тыс. кг сыра в сутки).

Кроме того, в 2018 году по итогам заседаний конкурсной комиссии Московской области по отбору начинающих фермеров и развитию семейных животноводческих ферм Правительством Московской области предоставлены 31 грант на поддержку начинающих фермеров и 6 грантов на развитие семейных животноводческих ферм.

Также в 2018 году введено 52,5 га теплиц (ООО «Агрокультура Групп» производственной мощностью 27,5 га; ООО «Агрокомплекс Иванисово» производственной мощностью 20,4 га; пленочные теплицы – 4,6 га).

Вывод:

Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г.С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре ускорился до 5,8 % после роста на 5,2 % в октябре. Высокие темпы обеспечены в основном динамикой в растениеводстве. В животноводстве в целом сохраняется относительно стабильная динамика выпуска, вместе с тем по отдельным видам продукции динамика разнонаправленная.

Экономика региона в 2019 году успешно развивается и показывает положительную динамику по многим показателям.

Индекс промышленного производства в 2018 году составил 110,5%, что на 7,6 процентных пункта выше аналогичного показателя в среднем по Российской Федерации (102,9%).

В 2018 году в экономике Московской области рост промышленного производства сохранился. Индекс промышленного производства за 2018 год составил 110,5% к уровню 2017 года.

Сельское хозяйство относится к приоритетным направлениям развития региона. В 2018 году сельское хозяйство сохранило положительную тенденцию по многим направлениям деятельности.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2018 году по сравнению с 2017 годом вырос на 3,1%, в том числе растениеводства – на 5,1%, животноводства – на 1,3%. Объем произведенной сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий составил 90,6 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 46,1 млрд. рублей, животноводства – 44,5 млрд. рублей.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно выводу, сделанному при описании объектов оценки, объектами оценки являются земельные участки (75 шт), категории «сельскохозяйственное назначение» с разрешенным использованием «под сельскохозяйственное производство». Участки не разработаны, не используются. Семь из них (кад. № 50:09:0010616:15; 50:09:0020126:104; 50:09:0020126:112; 50:09:0020126:114; 50:09:0020126:13; 50:09:0020126:16; 50:09:0020126:169) входят в состав Особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня». Также на участках имеются здания и сооружения (7 шт.), не используемые, находящиеся в неудовлетворительном и ветхом состоянии.

Согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на 75 земельных участков и 7 зданий и сооружений, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области. Оценщик делает вывод, что объекты оценки относится к **сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства, а именно залежь.**

8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области

Российские сельскохозяйственные земли[6] начали дешеветь, следует из мониторинга цен «Совэкона»: в большинстве исследуемых регионов они опустились на 3–22%. До сих пор цены неуклонно росли из-за дешевизны российских сельхозугодий по сравнению с другими регионами мира и девальвации, резко увеличившей рублевую прибыль фермеров, пишет «Совэкон».

Инвесторы активно скупали земли. Так, АФК «Система» увеличила земельный банк в несколько раз более чем до 400 000 га (ее аграрные активы – агрохолдинг «Степь» и RZ Agro, совместное предприятие с членами семьи Луи-Дрейфус), Агрокомплекс им. Н. И. Ткачева – почти до 650 000 га, а структуры семьи бывшего топ-менеджера «Лукойла» Сергея Кукуры приобрели 246 000 га земель шведской Black Earth Farming.

Одновременно Россия увеличивала сбор зерновых, в 2017 г. был рекордный за постсоветский период урожай в 135,4 млн т. Это привело к падению цен: во втором полугодии 2017 г. пшеница на европейской части России подешевела на 17% год к году, ячмень – на 16%. Интерес к покупке земель снизился, а с ним и цены на них, сообщает «Совэкон».

Продавцы идут на уступки и снижают цену земли на 10–15% – сейчас рынок покупателя, подтверждает директор юридического департамента «Мираторга» Александр Краснов. Крупные инвесторы уже практически удовлетворили свои потребности в земле, да и качественных земель, которые можно использовать для рентабельного производства без дополнительных инвестиций, почти не осталось, рассказывает Краснов.

Другие аналитики с выводами «Совэкона» не согласны. В основных аграрных регионах, таких как

[6] https://www.vedomosti.ru/business/articles/2018/12/13/789274-tseni-na-selskohozyaistvennie-zemli

Южная, Центральная Россия, а также частично Поволжье, цена стабильна, а в отдельных регионах – даже растет, говорит управляющий директор консалтинговой компании BEFL Владислав Новоселов. Рынок активен, идут сделки со средними по размеру активами, подчеркивает он.

Даже при отсутствии крупных сделок индикатором высокой стоимости земли служит цена аренды – она выросла на 15–20% на юге только с начала сезона 2018/19 г. (с 1 июля по 30 июня) вместе со стоимостью зерновых, рассказывает гендиректор Института конъюнктуры аграрного рынка Дмитрий Рылько. В этом сезоне зерновые дорожают вслед за ростом мировых цен, ослаблением рубля и снижением урожая по сравнению с предыдущим годом (прогноз Минсельхоза на 2018 г. – 110 млн т в чистом весе). Сокращение числа сделок не означает снижения цен, подчеркивает Рылько.

В долгосрочной перспективе земля останется востребованным активом и будет дорожать, несмотря на периодическую коррекцию, уверен старший советник Bain & Company Игорь Бучацкий. Стоимость земельного банка в России растет, говорит гендиректор «Степи» Андрей Недужко, рентабельность земельных активов стабильна, «Степь» намерена наращивать площади угодий.

В текущем году[7] эксперты не советуют вкладывать свои средства в земли сельскохозяйственного назначения. По мнению аналитиков, подобные инвестиции невыгодны, и очень долго будут себя “отбивать”. Они находятся на большом удалении от федеральных трасс и не могут быть переведены в другие категории. Эти участки подходят для выращивания продукции и занятия животноводством, в качестве инвестиций их лучше не выбирать.

Дело в том, что создание животноводческого комплекса или угодий для выращивания различных культур – дело достаточно продолжительное по времени и ощутимое по вложениям. Сейчас, не смотря на поддержку от государства, найдется очень мало желающих, готовых приобрести у вас такие земли, и организовать на них свой бизнес, связанный с ЛПХ.

Продолжающийся в России[8] несколько лет рост цен на сельхозземли сменился падением. По оценкам «Совэкона», их стоимость в 2018 году снизилась до 22% из-за низкой цены на основные культуры в прошлом сезоне и падения спроса со стороны новых крупных инвесторов. Участники рынка добавляют, что качественных активов осталось мало, сделки по их покупке проходят с дисконтом до 15%.

В 2018 году средняя стоимость сельхозземель в большинстве регионов РФ снизилась на 3–22% после нескольких лет роста, сообщает «Совэкон» по итогам ежегодного мониторинга. Земли Краснодарского края в среднем подешевели на 3%, до 130 тыс. руб. за 1 га. В Ростовской области цены снизились на 9%, до 108 тыс. руб. за 1 га, в Липецкой — на 22%, до 30 тыс. руб. за 1 га. По данным «Совэкона», на юге страны цены неуклонно росли с 2014 года, в центре — с 2012 года. Такая динамика во многом была связана с дешевизной российских сельхозугодий по сравнению с другими странами, а также начавшейся в 2014 году девальвацией рубля.

[7] https://kreditorpro.ru/stoit-li-investirovat-v-zemelnye-uchastki/

[8] http://www.dairynews.ru/news/sovekon-v-2018-godu-srednyaya-stoimost-selkhozzeme.html

Главная причина смены тренда — низкие цены на основные культуры в течение большей части сезона 2017/18 года, указывает директор «Совэкона» Андрей Сизов.

Из-за рекордного урожая зерна в объеме 131,4 млн тонн средние цены на пшеницу в европейской части России опустились на 17%, на ячмень — на 16%. Как отмечает господин Сизов, в России между ценами на культуры и землю есть более тесная связь, чем в других странах. «В Европе и США сельхозкультуры дешевеют с 2012 года, а стоимость земли в целом стабильна — колебания цен не превышают нескольких процентов в год», — говорит он. В 2015–2017 годах доходность растениеводства равномерно снижалась, а стоимость сельхозземель продолжала расти, что и могло привести к коррекции цен, отмечает руководитель группы по обслуживанию предприятий сельского хозяйства Deloitte в СНГ Ринат Хасанов.

В «Совэконе» считают, что на динамике цен на землю могло сказаться и снижение спроса со стороны новых крупных инвесторов, «рентабельность растениеводческого бизнеса оказалась не столь большой, как предполагалось, а риски управления — высокими». Ряд инвесторов на этом фоне уже продали или ищут покупателей на свои активы. Так, в 2017 году шведская Black Earth Farming продала 224 тыс. га земель за $184 млн «Волго Дон агроинвесту», связанному с сыном бывшего топ-менеджера ЛУКОЙЛа Сергея Кукуры Алексеем Кукурой. Этой осенью чешская PPF Group договорилась о продаже 36,4 тыс. га АПХ «Мираторг» и сегодня ищет покупателя на оставшиеся 74,4 тыс. га.

Гендиректор Института конъюнктуры аграрного рынка Дмитрий Рылько с выводами «Совэкона» не согласен. Напротив, по словам эксперта, аренда земель за 2018 год подорожала в среднем на 20–25% на фоне роста цен на зерно в этом сезоне: в ряде регионов они уже приблизились или достигли сезонных максимумов. Ставки аренды могут иметь косвенное отношение к стоимости земли, возражает Андрей Сизов. По его словам, во многих случаях они привязаны напрямую к урожайности и текущим ценам на сельхозкультуры и нередко выплачиваются в натуральном виде.

Управляющий директор BEFL Владислав Новоселов утверждает, что на юге, в центре и в части Поволжья, где всегда был высокий спрос на землю, снижения цен не наблюдается. При этом, добавляет гендиректор агрохолдинга «Степь» (входит в АФК «Система» Владимира Евтушенкова) Андрей Недужко, за последние пять-шесть лет предложение качественных земель в России существенно снизилось в результате высоких темпов их консолидации, что приводит к росту стоимости земли и повышению ставок аренды. Директор юридического департамента «Мираторга» Александр Краснов отмечает, что цена на земельном рынке сегодня диктуется покупателем и при реальных сделках дисконт достигает 10–15%.

По словам господина Сизова, начавшийся рост цен на зерно в России уже перекрывает падение урожайности, и текущий сезон будет лучше прошлого с точки зрения экономики, что поддержит уровень цен на сельхозугодья в 2019 году. На прошлой неделе пшеница четвертого класса подорожала с 10,5–11,2 тыс. до 10,6–11,4 тыс. руб. за тонну, что стало первым заметным ростом примерно с середины октября.

Основные выводы

- На рынке земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.
- Спрос на рынке земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.
- Дисбаланс спроса и предложения на рынке земли Новой Москвы и Московской области.
- Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.
- Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.
- В текущем году эксперты не советуют вкладывать свои средства в земли сельскохозяйственного назначения. По мнению аналитиков, подобные инвестиции невыгодны, и очень долго будут себя “отбивать”.
- Они находятся на большом удалении от федеральных трасс и не могут быть переведены в другие категории. Эти участки подходят для выращивания продукции и занятия животноводством, в качестве инвестиций их лучше не выбирать.

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Исследование публичной информации о ценах сделок на жилую недвижимость, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже квартир на дату определения рыночной (справедливой) стоимости.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства в Московской области.

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Клин городской округ, д. Кононово, ш. Ленинградское (83 км до МКАД)	83	750,00	Имеются	2 667	2 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561	+79175078884, +79060656142
2	Московская область, Дмитровский городской округ, Большерогачевское с/пос, д. Назарово, ш. Дмитровское (80 км до МКАД), ш. Рогачевское (87 км до МКАД)	80	364,00	Имеются	4 000	1 456 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/151366066	+79856950614
3	Московская область, Клин городской округ, Кононово деревня	80	362,00	Имеются	3 315	1 200 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/222217391/	+7 977 587-20-55+7 926 130-11-55
4	Московская область, Клин городской округ, Хохлово деревня	87	2500,00	Имеются	5 000	12 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/222720996/	+7 985 910-25-46
5	Московская область, Клин городской округ, Сергеевка деревня	87	1025,00	Имеются	2 244	2 300 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/216269292	+7 903 774-55-59
6	Московская область, Клин городской округ, Сергеевка деревня	73	1954,00	Имеются	1 996	3 900 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/155016636	+7 926 690-67-20
7	Московская область, Рузский городской округ, Покровское село	70	350,00	Имеются	2 857	1 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/186573699/	+7 928 449-09-71
8	Московская область, Клин городской округ, пос. Нудоль, ш. Новорижское (81 км до МКАД), ш. Волоколамское (86 км до МКАД)	81	300,00	Имеются	6 667	2 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/180313693	+79771848180, +79771197502
9	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино, ш. Дмитровское (50 км до МКАД), ш. Рогачевское (50 км до МКАД)	50	416,00	Имеются	6 010	2 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871	+79269439313
10	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан Ленинградское шоссе, 54 км	54	460,00	Имеются	7 609	3 500 000	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465	+79652196323

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
							134	
11	Московская область, Дмитровский городской округ, Ревякино деревня Дмитровское шоссе, 40 км от МКАД	40	400,00	Имеются	8 000	3 200 000	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/209884893/	+7 916 240-49-32
12	Московская область, Клин городской округ, д. Радованье, ш. Ленинградское (75 км до МКАД), ш. Пятницкое (87 км до МКАД)	75	720,00	Имеются	8 000	5 760 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/183906162	+79250422204
13	Московская область, Дмитровский городской округ, Высоково деревня, Дмитровское шоссе, 60 км от МКАД	60	416,00	Имеются	8 413	3 500 000	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/196830523/	+79150514098
14	Московская область, Клин городской округ, д. Воронино, ш. Ленинградское (92 км до МКАД)	92	724,00	Имеются	8 702	6 300 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/157868571	+79037079554
15	Московская область, Клин городской округ, д. Плюсково, 61, ш. Пятницкое (88 км до МКАД)	88	50,00	Имеются	11 000	550 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/217145036	+79168113170
16	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Матвейково, ш. Дмитровское (50 км до МКАД), ш. Рогачевское (60 км до МКАД)	50	820,00	Имеются	12 073	9 900 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/200169844	+79255062107
17	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Муравьево, ш. Ленинградское (63 км до МКАД), ш. Рогачевское (72 км до МКАД)	63	290,00	Имеются	13 103	3 800 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/159810127	+79175215852
18	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Свистуха, ш. Рогачевское (40 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (52 км до МКАД)	40	114,00	Имеются	15 351	1 750 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/168252047	+79164700559
19	Московская область, Солнечногорск городской округ, Дачной застройки Фермерский квартал	69	145,00	Имеются	8 966	1 300 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/216480124/	+7 916 052-50-21
20	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, ул. Кирпичный завод	51	9200,00	Имеются	10 000	92 000 000	https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/217803937/	+7 916 531-10-52
21	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	44	9748,00	Имеются	4 924	48 000 000	https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/	+7 988 070-12-66
22	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, ш. Дмитровское (44 км до МКАД)	44	11005,00	Имеются	6 997	77 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/204356199	+79880701266
23	Московская область, Клин городской округ, д. Алексейково	80	371,00	Имеются	6 739	2 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/223750978	+79855201017

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 667
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 351
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 158

Источник: расчет Оценщика

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

С целью выявления ценообразующих факторов в сегменте рынка, к которому отнесен объект оценки, оценщик изучил следующие источники:

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: cian.ru, Avito.ru и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения».

На основании этого оценщик сделал вывод о приоритетном влиянии на цену земельных участков следующих характеристик:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от автомагистралей и от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Инженерно-климатические условия (осушение, конфигурация, рельеф и пр.);

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в г. Москве, где существует утвержденный генеральный план застройки и четкое зонирование земель по функциональному назначению.

Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

Местоположение.

Удаленность от влияющих центров

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, стр. 58: «… местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть **близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям**». Для не используемых участков, которыми являются объекты оценки, из всего вышеперечисленного актуальным является расстояние до крупных автомагистралей (для региона расположения – МКАД). Для внесения необходимых корректировок к ценам аналогов в вышеуказанном справочнике в соответствующем разделе приведена таблица с названием «Удаленность от областного центра» - единая для всех типов «удаленности», которая в дальнейшем будет использована для расчета актуального влияющего ориентира объектов оценки – «удаленность от МКАД».

Согласно данным справочника корректировка на удаленность имеет следующие значения:

Таблица 8.5-2 Удаление от областного центра

Таблица 19

Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

Площадь.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более

низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Исследование на тему корректировок на площадь для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Таблица 8.5-4 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 35

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Корректировки на наличие осушения

Земельные участки подверженные подтоплению расположенные в зоне повышенного увлажнения стоят дешевле чем земельные участки с дренажной системой или расположенные вне зоны повышенной увлажнению.

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 8.5-5 Диапазон корректировок на наличие осушения для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 48

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

Корректировки на конфигурацию участка

К технологическим свойствам сельскохозяйственных угодий относятся: энергоемкость почв, контурность полей (рабочих участков) – размер, конфигурация и их изрезанность препятствиями механизированной обработки, внутрихозяйственная удаленность полей, рельеф и каменистость угодий, высота над уровнем моря (для горных и предгорных зон).

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 8.5-6 Диапазон корректировок на конфигурацию участка для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,24	1,50
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,16	1,41

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,12	1,62
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,06	1,52

Корректировки на рельеф

Сложный рельеф, заболоченность, наличие подтоплений, подверженность обвалам, оползням и т.д., снижает физические условия эксплуатации земельных участков и стоимость.

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 8.5-7 Диапазон корректировок на рельеф для участков под сельскохозяйственное производство

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,74	0,65	0,82

8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Оцениваемый земельный участок относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Участки расположены в Солнечногорском районе Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 667
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 351
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 158

Источник: расчет Оценщика

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от автомагистралей и от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Инженерно-климатические условия (осушение, конфигурация, рельеф и пр.);

На рынке земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.

- Спрос на рынке земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.
- Дисбаланс спроса и предложения на рынке земли Новой Москвы и Московской области.
- Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.
- Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.
- В текущем году эксперты не советуют вкладывать свои средства в земли сельскохозяйственного назначения. По мнению аналитиков, подобные инвестиции невыгодны, и очень долго будут себя “отбивать”.

9. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

Юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);

Экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;

Максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующих законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;

- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объекты оценки – земельные участки представляют собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. На земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:190412, 50:09:0010334:724. 50:09:0000000:183306 имеются строения.

Критерий юридической допустимости

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Согласно описанию объектов оценки и предоставленной документации, юридически допустимо использовать земельные участки для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемых земельных участках вследствие особенностей окружающей их застройки.

Учитывая форму и предполагаемое использование земельных участков наиболее эффективное использование данных земельных участков для сельскохозяйственного производства.

Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:15, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:13, 50:09:0020126:16, 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:170 входят в состав Особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня».

Оцениваемые участки используются в сельском хозяйстве для выращивания животных и хранения сельскохозяйственного урожая.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных для сельскохозяйственного производства.

Анализ НЭИ для земельных участков с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены. Кроме земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:183306, 50:09:0010334:724, 50:09:0000000:190412 есть строения – котельные и ферма.
Наиболее использование застроенных земельных участков по их назначению: для сельскохозяйственного производства.
Ниже приведено краткое описание улучшений:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	Текущее состояние	Физический износ
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка											
1	Железоарсклад	50:09:0010303:425	447,60	451,5	2 425	1	1999	-	КС-1	Негодное	90%
Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"											
2	Зерносклад (500 т)	50:09:0010334:482	578,70	631,0	3 157	1	1975	кирпич	КС-1	Ветхое	70%
3	Картофелехранилище Толстяково	50:09:0010334:480	727,60	826,6	5 867	1	1974	железобетонные	КС-8	Ветхое	70%
4	МТФ (3-й двор)	50:09:0010334:479	1 136,10	1 183,0	4 312	1	1988	панель, кирпич	КС-1	Негодное	90%
5	Коровник Толстяково	50:09:0010334:478	3 309,30	3 677,0	13 491	1	1973	кирпич, ж/б панели	КС-2	Ветхое	70%
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное											
6	Коровник-Муравьево	50:09:0010334:488	5 142,40	5 708,0	20 203	1	1967 (1985)	кирпич, панель	КС-2	Негодное	90%
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка											
7	Кормоцех	50:09:0010303:364	6 822,50	7 111,0	42 872	1	1976	кирпич	КС-1	Ветхое	70%

Состояние улучшений согласно проведенному осмотру можно охарактеризовать как «негодное», и «ветхое». Использование их в текущем состоянии невозможно.

В этом случае на стадии экономической оправданности нужно сделать выбор между двумя возможными вариантами:

1. Проведение капитального ремонта;
2. Снос улучшений.

В соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404 – действует по настоящее время). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html затраты на капитальный ремонт могут быть рассчитаны в процентах от величины восстановительной стоимости соответствующих элементов зданий следующим образом:

Для ветхого состояния (износ 70%, середина диапазона) величина затрат на капитальный ремонт принимается также, как середина диапазона: (93%+120%)/2 = 106,5%.

Для негодного состояния (износ 90%, середина диапазона): Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. Требуют полной замены. Ремонт невозможен (ремонтировать нечего).

Копия таблицы приведена далее по тексту.

Поскольку затраты на капитальный ремонт выше стоимости самих элементов (зданий) для части объектов оценки, ремонт невозможен для остальной части объектов оценки – зданий, проведение капитального ремонта следует признать нецелесообразным.

Следовательно, наиболее эффективным следует признать снос имеющихся улучшений.

Физический износ	Оценка технич. сост.	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0 - 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0 - 11
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12 - 36
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38 - 90
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93 - 120
100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Вывод

На основании проведенного анализа было определенно, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемых объектов – земельных участков - по их назначению (для сельскохозяйственного производства), объекты капитального строительства (здания и сооружения) – снос имеющихся улучшений.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

10.1. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный (рыночный), 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые

использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства, или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой

стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
  - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - ✓ подразумеваемая волатильность;
  - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются

ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости используются три классических подхода к оценке:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

Федеральным стандартом «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, оценщик должен обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в

большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта, т. е. согласование результатов, полученное с применением различных подходов и методов оценки.

В связи с тем, что оценке подлежит незастроенный земельный участок, то следует отметить, что определение рыночной стоимости земельного участка проведено также в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений РФ №568-р от 06.03.2002 г. Определение рыночной стоимости земельного участка производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении рыночной стоимости земельного участка используют два основных подхода:

– сравнительный подход;
– доходный подход.

Как правило, при определении рыночной стоимости земельного участка используются следующие методы:

– метод сравнения продаж,
– метод выделения,
– метод распределения,
– метод капитализации земельной ренты,
– метод остатка,
– метод предполагаемого использования.

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, методе выделения и методе предполагаемого использования. В случае использования иных методов в оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Методы, используемые при оценке рыночной стоимости земельного участка:

1. Метод сравнения продаж

Аналог метода сопоставимых продаж (сравнительного анализа), применяемого при оценке объектов недвижимости в целом. Основными элементами сравнения для земли являются: права собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, месторасположение, физические характеристики, доступные коммунальные услуги, условия зонирования и др. При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

2. Метод выделения

Оценивается стоимость улучшений и вычитается из общей цены продажи. Метод дает хороший результат, когда доля улучшений в общей стоимости невелика. Этот метод можно рекомендовать для оценки загородных участков, когда вклад улучшений в общую стоимость мал и легко определяется.

3. Метод распределения

Оценщик определяет, в каком соотношении цена продажи распределяется между землей и улучшениями, оценив сначала рыночную стоимость улучшений. Данное соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости объекта увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости. Он может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

4. Метод остатка

Предполагается, что участок застроен в соответствии с его наиболее эффективным использованием. Чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость. Применим, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе,

приносимом объектом недвижимости. Недостатком метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

5. Метод капитализации земельной ренты

Данный метод основан на анализе продаж сдаваемой в аренду земли. Относимая к земле арендная плата капитализируется коэффициентом капитализации для земли, определенным из рыночных данных.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.1.1. Обоснование выбора подходов

При выборе подходов к оценке стоимости рассматриваемых земельных участков и строений Оценщик руководствовался следующим:

– условиями применения каждого подхода оценки;

– наличием и полнотой информации, необходимой для осуществления расчётов по каждому подходу;

– состоянием рынка продаж.

Таблица 10.1-1 Обоснование применения подходов для строений

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
1	Затратный подход	Наличие возможности расчета восстановительной или замещающей стоимости.	Согласно п. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Согласно п. 20 ФСО-1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения. Объекты оценки до революционной постройки, поэтому на основании вышесказанного и в соответствии со п. 19 ФСО-1 для оценки рыночной объектов оценки (зданий) будет использован затратный подход.
2	Сравнительный подход	Наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).	При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объектам оценки Оценщик выявил не возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода не достаточно. На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки – зданий не будет использован сравнительный подход.
3	Доходный подход	Наличие возможности получения дохода от объекта оценки (сдача в аренду).	Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход применяется, когда существует достоверная

			информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16, ФСО 1). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки – зданий- не будет использован доходный подход.

Таблица 10.1-2 Обоснование применения подходов для земельных участков

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
1	Затратный подход	Наличие возможности расчета восстановительной стоимости.	Неприменим. От использования методик затратного подхода в данном случае оценщик отказался, поскольку оцениваемые земельные участки не является рукотворно созданным, а, следовательно, и оценка путём калькуляции затрат на их создание как способ расчёта представляется невозможной.
2	Сравнительный подход	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	Применим. Так как в Солнечногорском районе Московской области существует рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения и ИЖС, в настоящей работе стоимость земельных участков определялась методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.
3	Доходный подход	Наличие возможности получения дохода от объекта оценки (сдача в аренду).	В рамках доходного подхода теоретически возможен метод оценки арендной платы за объект недвижимости через определение доходов от бизнеса арендатора объекта аренды, однако данный метод определяется Международными стандартами как «негодная практика» для оценки любой недвижимости, кроме специальной (торговая недвижимость, автозаправочные станции и др.), т. к. требует большого количества допущений и выделения из остаточного дохода бизнеса доли «на вознаграждение предпринимательской инициативы», для которого, как правило, рыночная информация недоступна. Возможен также расчет арендной ставки методом, обратным методу капитализации дохода, т. е. основанным на определении рыночной стоимости объекта аренды (с использованием любых надлежащих методов) и последующим получением на ее основе арендной платы по известной ставке доходности. Общеизвестная высокая чувствительность данного метода к изменениям входных параметров, а также необходимость принятия большого количества допущений при его использовании существенно снижают надежность полученного результата расчета. Данный метод применим для оценки аренды объектов с ограниченным рынком, т.е. в случае невозможности или ограниченности применения методов сравнительного анализа. Учитывая вышеизложенное, Оценщик во избежание увеличения погрешности, при наличии данных для реализации сравнительного подхода, отказывается от применения доходного подхода.

В результате анализа рынка земельных участков Оценщиком было выявлено достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым. Таким образом, Оценщик считает возможным использовать метод сравнения продаж (сравнительный подход) для расчета рыночной стоимости земельного участка.

Для зданий был выявлен единственный возможный подход к оценки, так как здания находятся в аварийном состоянии и частично разрушены, поэтому на основании вышесказанного и в соответствии со п. 19 ФСО-1 для оценки рыночной объектов оценки будет использован затратный подход.

10.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания (п. 23 раздела IV ФСО №1).

Согласно ФСО №7 «п. 24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

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

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

Вывод: исходя из имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу об использовании затратного подхода для оценки части объектов оценки (зданий и сооружений).

Поскольку наиболее эффективным использованием было признан снос существующих улучшений, в качестве рыночной стоимости зданий будет принято значение стоимости возврата материалов, остающихся после сноса зданий.

Затраты на снос будет отнесены к стоимости земельных участков, на которых расположены оцениваемые здания, и учтены при расчете стоимости земельных участков.

Расчет стоимости зданий затратным подходом

При оценке объекта оценки применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство (точной копии оцениваемого объекта) или замещение (объекта, аналогичного объекту оценки), уменьшенной на величину износа и устареваний.
Основной формулой затратного подхода при оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является:

$$Cp = Vb \times (1 - Io) + Cl,$$

где:
Ср – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;
Vb – затраты на воспроизводство либо замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.;
lo – износ и устаревания, %;
Cl – рыночная стоимость земельного участка, руб.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:
1. Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений (зданий и сооружений), находящихся на участке, без учета физического износа, функционального и внешнего устареваний.
2. Расчет величины накопленного износа.
3. Расчет рыночной стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен.
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Т.к. частью объектов оценки являются здания, рыночная стоимость этих объектов оценки рассчитывалась по формуле

$$Cp = Vb \times (1 - Io),$$

То есть без учета стоиомтси прав на земельные участки.

Методы затратного подхода (методы расчета затрат на воспроизводство или замещение)

Методы определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости:
- Метод сравнительной единицы;
- Ресурсный метод (ресурсно-индексный, индексный, базисно-индексный);
- Метод количественного обследования;
- Метод разбивки по компонентам (модульный метод).

Метод сравнительной единицы

Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительно-монтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее. Метод сравнительной единицы использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м (1 куб. м) общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Ресурсный метод (ресурсно-индексный, индексный, базисно-индексный)

Метод определения затрат на строительство в соответствии со сметными нормативами РФ.

Метод количественного обследования

Метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Одним из недостатков данного метода оценки затрат на воспроизводство или замещение недвижимости большая трудоемкость процесса определения стоимости.

Метод разбивки по компонентам (модульный метод)

Метод основан на применении укрупненных сметных нормативов для определения затрат на возведение одного или нескольких модулей (конструкции, частей здания) с последующим определением полных затрат на возведение всего здания, исходя из удельного веса этих модулей в общей восстановительной стоимости. Суть метода разбивки по компонентам (модульный метод) заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), таких как: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д.

Вывод: учитывая объем и качество имеющейся информации, затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода были рассчитаны методом сравнительной единицы на основе «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (в уровне цен на 01.01.2016 года).

Определение затрат, необходимых для замещения

Расчет затрат на замещение методом сравнительных единиц включает следующие действия:

1. На основе справочников осуществляется подбор аналога в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта недвижимости, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки и др.

2. С использованием выбранного объекта-аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице справочников укрупненных показателей стоимости строительства выбирается стоимость затрат на единицу измерения объекта.

Затраты на замещение улучшения были определены методом сравнительной единицы на основе «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (в уровне цен на 01.01.2016 года) согласно данным по объекту оценки:

Таблица 10.2-1 Характеристики зданий – объектов оценки

Наименование	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит. Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Функциональное назначение	Склад	Склад	Склад	Склад	Коровник	Коровник	Склад
Текущее использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
Общая площадь, кв. м	447,6	578,7	727,6	1 136,1	3 309,3	5 142,4	6 822,5
Этажность	1	1	1	1	1	1	1
Наличие подземных этажей	-	-	-	-	-	-	-
Площадь застройки, кв. м	451,5	631,0	826,6	1 183,0	3 677,0	5 708,0	7 111,0
Год постройки	1999	1975	1974	1988	1973	1967	1976
Год капитального ремонта	-	-	-	-	-	1985	-
Преобладающая высота этажа, м	-	-	-	-	-	-	-
Строительный объем, куб. м	2 425,00	3 157,00	5 867,00	4 312,00	13 491,00	20 203,00	42 872,00
Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	КС-1	КС-1	КС-8	КС-1	КС-2	КС-2	КС-1
Описание конструктивных элементов и их состояния							
Фундаменты	-	-	-	-	-	-	-
Стены	кирпич	кирпичные	Железобетонные блоки	Кирпич, панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, панель, ж/б панель	Кирпичные
Перегородки	-	-	-	-	-	-	-
Перекрытия	-	-	-	-	-	-	-
Кровля	-	-	-	-	-	-	-
Проемы оконные; дверные	-	-	-	-	-	-	-
Полы	-	-	-	-	-	-	-
Внутренняя отделка	-	-	-	-	-	-	-
Прочие работы	-	-	-	-	-	-	-
Описание элементов благоустройства							
Отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция	-	-	-	-	-	-	-

В справочных показателях стоимости «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства» учтен следующий круг затрат:

– прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
– накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
– прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
– средняя величина затрат, учитываемая для условий точечной застройки объектов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие. «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (в уровне цен на 01.01.2016 года) Данные приведены в следующей таблице.

Таблица 10.2-2 Класс конструктивной системы

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС 1-а
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Стекла, свето-прозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6 а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6 б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
Нерудные материалы и бетон	-	КС-8
Монолитный железобетон	-	КС-9
Сборный железобетон	-	КС-10
Конструкционная сталь	-	КС-11
Стальные трубы	-	КС-12
Древесина	-	КС-13
Кабели и провода	-	КС-14

Таблица 10.2-3 Общее описание объектов-аналогов

Наименование характеристик и параметров здания	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Шифр объекта-аналога	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.03.012.0055 (стр. 194)	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.01.007.0088 (стр. 65)	ruA3.01.007.0088 (стр. 65)	ruA3.03.013.0089 (стр. 201)
Затраты на воспроизводство ед. измерения, руб.	2 257	2 257	4 543	2 257	3879	3 879	2 731
Единица измерения	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м	руб. на куб. м
Справочник	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.	Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.
Раздел	Вспомогательные здания и сооружения	Вспомогательные здания и сооружения	Растениеводство	Вспомогательные здания и сооружения	Животноводство	Животноводство	Животноводство
Назначение здания	Материально технические склады	Материально технические склады	Картофеле-хранилище	Материально технические склады	Коровники четырехрядные	Коровники четырехрядные	Комбикормовый цех производительностью 200т/сутки склад сырья, мела, соли и готовой продукции в таре
Описание объекта-аналога	-	-	-	-			
Дата уровня цен	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.	01 января 2016 г.
Площадь застройки, кв. м	-	-	-	-	-	-	-
Общая площадь, кв. м	-	-	-	-	-	-	-
Строительный объем, куб. м	9 750,00	9 750,00	5 000,00	9 750,00	7 500,00	7 500,00	-
Количество этажей в основной части здания	-	-	-	-	1	1	-
Класс конструктивности	КС-1	КС-1	КС-8	КС-1	КС-2	КС-2	КС-1
Класс	Econom	Econom	Econom	Econom	Econom	Econom	Econom
Состояние грунтов (сухие, мокрые, мерзлые)	Мокрые	Мокрые	Мокрые	Мокрые	Мокрые	Мокрые	Мокрые
Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6	6	6	6	6	6
Группа капитальности	V	V	V	V	V	V	V

При оценке конкретного здания в справочниках УПСС предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.
Таким образом, корректирующие показатели разделяются на две группы:

Первая группа поправок

Первая группа поправок – это поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения стоимостного показателя здания (+ удорожание, – удешевление). Перечень поправок:
Поправка на отсутствие части наружных стен, применяется тогда, когда оцениваемое здание, пристроенное. Объект оценки является отдельно стоящим зданием. Поправка на отсутствие наружной стены не вводится.
Поправка на различие в высоте этажа. Поправка на различие в высоте этажа не проводилась, поскольку объект-аналог сопоставим по данному параметру с оцениваемым объектом.
Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов определяется на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/куб. см). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты следует умножить на коэффициенты, приведенные в таблице ниже. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройства фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в следующей таблице:

Таблица 10.2-4[9]

Наименование	Значение					
Расчетное давление на основание, МПа (кгс / куб. см)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75
Глубина заложения фундаментов	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов не вводилась.
Поправка на различие в конструктивных решениях. Конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем рассчитываются по данным стоимостных показателей объектов-аналогов для других классов качества. При наличии у объекта-аналога конструктивных элементов, которые у объекта оценки отсутствуют, стоимость конструктивного элемента вычитается. Поправка применяется на основании сборника Ко-Инвест «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».
В данном случае у объектов оценки отсутствует отопление, водоснабжение, электроснабжение и освещение, слаботочные системы, отделка внутренних помещений стоимости аналога мы вычитаем значения указанных инженерных систем.
Вторая группа поправок
Вторая группа поправок – это поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания. Перечень поправок:
Поправка на различие в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) (Ко). Поправка на разницу в объеме/площади между оцениваемым зданием или сооружением (Vo, So) и зданием-аналогом (Vспр, Sспр) определяется по таблице ниже.

Таблица 10.2-5 Поправка на различие в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) (Ко)

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49-0,30	1,20	0,86-0,50	1,10

9 Рекомендации по использованию Справочника УПСС «Общественные здания. 2014»

На разницу в объеме		На разницу в площади	
0,71-0,50	1,16	0,86-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93

В расчетах принят корректирующий коэффициент в размере:
- для Коровника Толстяково, инв. №12807, лит.Б 0,87 (13 491 куб.м./ 7 500 куб.м.=1,8).
- для Коровника-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2 0,87 (20 203 куб.м./ 7 500 куб.м.=2,6). В этом ***конкретном*** случае соотношение объемов выходит за границы интервалов, приведенных в справочнике (не более 2). Тем не менее оценщик считает возможным для корректировки принять крайнее значение границы диапазона, равное 0,87, поскольку более близкого функционального аналога не удалось обнаружить. Косвенным подтверждением возможности использования аналога может послужить тот факт, что расчет замещающей стоимости выполняется для определения стоимости возвратных материалов, что составляет не более 5% от остаточной стоимости здания и не окажет существенного влияния на итоговый результат.

Поправка на различие в климате выражается в виде регионально-климатического коэффициента, который определяется на основании соответствующего раздела справочника УПСС. Для Московской области данный коэффициент составляет 1 (раздел 6.1 справочника УПСС «Здания и сооружения агропромышленного комплекса, 2016 г.»).

Поправка на сейсмичность вводится через корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочников УПСС (6 баллов). Сейсмичность районов расположения объекта оценки не превышает 6 баллов, поэтому поправка на сейсмичность не вводится.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат определяется как корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли, который вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях (в справочниках УПСС учтено соотношение 1,15). Для объекта оценки не выявлено условий, вызывающих существенного отличия доначислений по сравнению с величиной доначислений, приведенных в справочниках УПСС, поэтому поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводится.

Поправка на региональное различие в уровне цен, по данным ежеквартально информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» (МИАБ «ИЦС» «КО-ИНВЕСТ») (выпуск 107, апрель 2019 г., раздел 2.2.2, стр. 41). Регионально-экономический коэффициент не применяется

Поправка на зональное различие в уровне цен рассчитывается как зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Поправка на зональное различие не вводится.

Поправка на изменение цен после издания справочника определяется как коэффициент пересчета, учитывающий рост инфляции (Кинфл.). По данным ежеквартально информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» (МИАБ «ИЦС» «КО-ИНВЕСТ») (выпуск 102, январь 2018 г., раздел 2.2.2, стр. 55) для КС-1 составил 1,138 по отношению на 01.01.2018 г. по сравнению 01.01.2016 год.

(выпуск 109, октябрь 2019 г., раздел 2.2.2, стр. 59) для КС-1 составил 1,056 по отношению на 01.10.2019 г. по сравнению 01.01.2018 год.

Переходный коэффициент КС-1 от 01.01.2016 к 01.10.2019 г составил 1,202 (1,138*1,056).

По данным ежеквартально информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» (МИАБ «ИЦС» «КО-ИНВЕСТ») (выпуск 102, январь 2018 г., раздел 2.2.2, стр. 55) для КС-2 составил 1,176 по отношению на 01.01.2018 г. по сравнению 01.01.2016 год.

(выпуск 109, октябрь 2019 г., раздел 2.2.2, стр. 59) для КС-2 составил 1,064 по отношению на 01.10.2019 г. по сравнению 01.01.2018 год.

Переходный коэффициент КС-2 от 01.01.2016 к 01.10.2019 г составил 1,251 (1,176*1,064).

По данным ежеквартально информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» (МИАБ «ИЦС» «КО-ИНВЕСТ») (выпуск 102, январь 2018 г., раздел 2.2.2, стр. 55) для КС-8 составил 1,171 по отношению на 01.01.2018 г. по сравнению 01.01.2016 год.

(выпуск 109, октябрь 2019 г., раздел 2.2.2, стр. 59) для КС-8 составил 1,066 по отношению на 01.10.2019 г. по сравнению 01.01.2018 год.

Переходный коэффициент КС-8 от 01.01.2016 к 01.01.2019 г составил 1,248 (1,171*1,066).

Далее переходим от даты 01.10.2019 г. к дате оценке 01.01.2020 г. По таб. № 2.1 декабрь 2019 (прогноз)/сентябрь 2019= 10,316/10,221=1,009

Переходный коэффициент КС-1 от 01.10.2016 к 01.01.2020 г составил 1,213 (1,202*1,009).
Переходный коэффициент КС-2 от 01.10.2016 к 01.01.2020 г составил 1,262 (1,251*1,009).
Переходный коэффициент КС-8 от 01.10.2016 к 01.01.2020 г составил 1,259 (1,248*1,009).
Формула расчета затрат на замещение без прибыли предпринимателя по сборникам фирмы «КО-ИНВЕСТ» имеет следующий вид:

$$ЗЗ = (С_{ед.изм} + К_{ДП}) \times К_{КП},$$

где:
ЗЗ – затраты на замещение улучшений на дату оценки, руб.;
$С_{ед.изм.}$– стоимостной показатель справочника УПСС на 1 единицу измерения (куб. м), руб.;
$К_{дп}$ – итоговая (рассчитанная как сумма) поправка по первой группе поправок, выраженная в рублях на 1 ед. изм., руб.;
$К_{кл}$ – итоговая (рассчитанная как произведение) поправка по 2 группе поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов.
Расчет затрат на замещение здания представлен в таблице ниже.

Поправка на учет величины прибыли предпринимателя (Кпп)

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта.
При расчете стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск, строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.
Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства.
Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта, и определяется в процентах от стоимости завершенного строительства. Значение прибыли предпринимателя для объекта оценки определялось на основе данных «ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 год. Значение прибыли предпринимателя для специализированных объектов сельскохозяйственного назначения принято 12,1%.

России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Расчет затрат на замещение здания представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 10.2-6 Расчет затрат на замещение зданий

Наименование показателей и поправок	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Шифр объекта-аналога	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.03.012.0055 (стр. 194)	ruA3.07.036.0306 (стр. 432)	ruA3.01.007.0088 (стр. 65)	ruA3.01.007.0088 (стр. 65)	ruA3.03.013.0089 (стр. 201)
1 Справочный показатель по объектам-аналогам	2 257,00 (КС-1)	2 257,00 (КС-1)	4 543,00 (КС-8)	2 257,00 (КС-1)	3 879,00 (КС-2)	3 879,00 (КС-2)	2 731,00 (КС-1)
2 Первая группа: денежные поправки, руб.							
отделка	-23,34	-23,34	0,00	-23,34	-77,51	-77,51	0,00
горячее водоснабжение	-54,47	-54,47	0,00	-54,47	-404,45	-404,45	0,00
электроснабжение и освещение	-54,47	-54,47	0,00	-54,47	-259,52	-259,52	-83,00
отопление, вентиляция и кондиционирование	-72,62	-72,62	0,00	-72,62	-74,15	-74,15	0,00
на отсутствие какой либо наружной стены	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого по 1 группе поправок	**-204,90**	**-204,90**	**0,00**	**-204,90**	**-815,63**	**-815,63**	**-83,00**
3 Вторая группа, процентные поправки							
на различие в объеме здания	1,000	1,000	1,000	1,000	0,870	0,870	1,000
на сейсмичность	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
регионально-климатический коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
корректирующий коэффициент на	1,213	1,213	1,259	1,213	1,262	1,262	1,213

Наименование показателей и поправок	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
изменение цен после издания справочника (к уровню цен Московской области)							
Итого по второй группе поправок	**1,213**	**1,213**	**1,259**	**1,213**	**1,098**	**1,098**	**1,213**
Расчет поправки на учет величины прибыли предпринимателя	-	-	-	-	-	-	-
Прибыль предпринимателя (ПП)	**12,1%**	**12,1%**	**12,1%**	**12,1%**	**12,1%**	**12,1%**	**12,1%**
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки без учета прибыли предпринимателя, руб.	2 489,20	2 489,20	5 719,64	2 489,20	3 363,58	3 363,58	3 212,02
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	2 790,39	2 790,39	6 411,72	2 790,39	3 770,57	3 770,57	3 600,67
Кол-во ед. изм. объекта оценки	2 425	3 157	5 867	4 312	13 491	20 203	42 872
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**6 766 696**	**8 809 261**	**37 617 561**	**12 032 162**	**50 868 760**	**76 176 826**	**154 367 924**

Расчет величины износа

Расчет величины накопленного износа, определяемого по формуле:

$$I_o = 1-(1-I_{phys})\times(1-I_{func})\times(1-I_{ext}),$$

где:

I_o – накопленный износ, %;

I_{phys} – величина физического износа, %;

I_{func} – величина функционального устаревания, %;

I_{ext} – величина внешнего устаревания, %.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации. Для улучшения объекта оценки физический износ определен экспертно-нормативным методом по формуле:

$$I_{phys} = \sum_{i=1}^{n} I_{ki} \times L_i,$$

где:

Iphys – физический износ объекта оценки, %;

Iki – физический износ отдельной конструкции, элемента, системы, %;

Li – коэффициент, соответствующий доле затрат на замещение отдельных конструкций, элементов, систем в общем объеме затрат на замещение;

n – число отдельных конструкций, элементов, систем.

При определении физического износа конструктивных элементов оцениваемого имущества учитывается его возраст и фактическое физическое состояние, определенное в соответствии с укрупненной шкалой физического износа, представленной в таблице ниже и откорректированное с учетом данных о фактическом состоянии с применением таблиц «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html.

Таблица 10.2-7 Укрупненная шкала физического износа

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

Таблица 10.2-8 Расчет физического износа объектов оценки

	Наименование актива	Год постройки	Хронологический возврат	Характеристика состояния	Физический износ
1	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	199	21	Негодное	-90%
2	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	1975	45	Ветхое	-70%
3	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	1975	46	Ветхое	-70%

	Наименование актива	Год постройки	Хронологический возврат	Характеристика состояния	Физический износ
4	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	1974	32	Негодное	-90%
5	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	1988	47	Ветхое	-70%
6	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	1967 (1985)	53	Негодное	-90%
7	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	1976	44	Ветхое	-70%

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание проявляется в инженерном обеспечении и обусловлено научно – техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального устаревания используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного объекта-аналога. При отсутствии объекта-аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока службы объекта.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение рыночной стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные). Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;
- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Экономическое устаревание обычно вызвано отсутствием активного рынка, отсутствием спроса на аналогичные объекты недвижимости. Учитывая активность рынка, экономическое устаревание для объекта оценки отсутствует.

Расчет стоимости величины возвратных материалов

Стоимость возвратных материалов определена согласно Строительным нормам 436-72, нормирующим примерные нормы выхода материалов от разборки ОКС при их сносе.

Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости/замещения ОКС с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема ОКС. При применении норм исходить из данных Бюро технической инвентаризации соответствующих исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, характеризующих сносимые ОКС.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

• первый индекс шифра обозначает материал стен ОКС: 1 - каменные, 2 - деревянные,

• 3–стены смешанной конструкции;

• второй индекс шифра обозначает этажность ОКС: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3–трехэтажные;

• третий индекс шифра обозначает категорию износа ОКС: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%;
3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%;

• четвертый индекс шифра определяет объем ОКС.

По данным визуального осмотра состояние существующего ОКС признано как неудовлетворительное (непригодное к эксплуатации). Заказчиком не предоставлены документы, отражающиеся описание конструктивных элементов ОКС, что затрудняет определение износа здания поэлементно. Согласно СП 13-102-2003 качественное состояние объекта недвижимости «ветхое» и «негодное» соответствует диапазону износа 61-80% и больше. В расчетах использовано среднее значение диапазона 89%.
Таким образом, шифр нормы возврата материалов был определен как 1-1-4 при строительном объеме более 1000 (наиболее близкое значение), норма выхода материалов, получаемых при сносе существующего ОКС – 1,4%.

ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ
выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м³, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	3000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,8	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	8,00	5,40	2,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	8,29
1-2-2	-	9,7	8,37	7,91	7,31	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,37	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,43	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,78	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,28	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,85	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,83	5,77	3,3
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
2-3-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
2-3-2	-	-	8,37	7,80	6,37	5,95	5,18
2-3-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
2-3-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Расчет стоимости методом сравнительных единиц

Расчет затрат на замещение объекта оценки с учетом износа и устареваний приведен в следующей таблице ниже.

Таблица 10.2-9 Расчет затрат на замещение объекта оценки

Наименование показателей и поправок	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**6 766 696**	**8 809 261**	**37 617 561**	**12 032 162**	**50 868 760**	**76 176 826**	**154 367 924**
Физический износ, %	-90%	-70%	-70%	-90%	-70%	-90%	-70%
Функциональное устаревание, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Внешнее устаревание, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Накопленный износ, %	**-90%**	**-70%**	**-70%**	**-90%**	**-70%**	**-90%**	**-70%**
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, износа и устареваний, без учета НДС, руб.	**676 670**	**2 642 778**	**11 285 268**	**1 203 216**	**15 260 628**	**7 617 683**	**46 310 377**
Рыночная стоимость здания с учетом НДС (20%), руб.	**812 004**	**3 171 334**	**13 542 322**	**1 443 859**	**18 312 754**	**9 141 219**	**55 572 453**
Норма выхода материалов, получаемых от разборки здания (СН 436-72), %	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**	**1,4%**
Стоимость возвратных материалов, руб.	**11 368**	**44 399**	**189 593**	**20 214**	**256 379**	**127 977**	**778 014**

10.3. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;

- цена за 1 м^2 при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м^2 общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м^2.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

- имеется взаимозависимость единиц сравнения

Для дальнейших вычислений, в качестве единицы сравнения принята стоимость одной сотки земельного участка.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (интернет порталов) по продаже земельных участков.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

✓ Объекты подбирались с расположением в Северо-Западное направлении Московской области.

✓ Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

✓ Было выявлено достаточное количество предложений[10] по продаже земельных участков с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

В соответствии с Анализом рынка к ценообразующим факторам относятся:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от автомагистралей и/или от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Инженерно-климатические условия (осушение, конфигурация, рельеф и пр.).

В соответствии с этим списком были внесены корректировки у ценам аналогов.

Таблица 10.3-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков для сельскохозяйственного производства

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465134	https://www.cian.ru/sale/suburban/180313693
Контакт		+79269439313	+79652196323	+79771848180, +79771197502

10 см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино, ш. Дмитровское (50 км до МКАД), ш. Рогачевское (50 км до МКАД)	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан Ленинградское шоссе, 54 км	Московская область, Клин городской округ, пос. Нудоль, ш. Новорижское (81 км до МКАД), ш. Волоколамское (86 км до МКАД)
Удаленность от МКАД, км	от 30 до 70	50	54	81
Шоссе	Ленинградское	Дмитровское	Дмитровское	Новорижскому шоссе
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	меньше 10	416,00	460,00	300,00
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие осушения	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Конфигурация участка	Простая	Простая	Простая	Простая
Цена предложения за 1 сотку, руб.		**6 010**	**7 609**	**6 667**
Стоимость предложения, руб.		**2 500 000**	**3 500 000**	**2 000 000**

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.3-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка для сельскохозяйственного производства расположенных на удалении от 30 до 70 км. от МКАД

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	7 609	6 667
Общая площадь	сот.	меньше 10	416,00	460,00	300,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		6 010	7 609	6 667
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	6 667
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	6 667
Условия рынка					
Время продажи		09.01.2020	Октябрь 2019	Апрель 2019	Декабрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	6 667
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	5 594
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино, ш. Дмитровское (50 км до МКАД), ш. Рогачевское (50 км до МКАД)	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан Ленинградское шоссе, 54 км	Московская область, Клин городской округ, пос. Нудоль, ш. Новорижское (81 км до МКАД), ш. Волоколамское (86 км до МКАД)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	5 594
Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Дмитровское	Новорижскому шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	5 594
Удаленность от МКАД	км	от 30 до 70	50	54	81
Корректировка	%		0,00%	0,00%	21,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	6 769
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	6 769
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	6 769
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.		416,00	460,00	300,00
Площадь	га	меньше 10	4,16	4,60	3,00

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
земельного участка					
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	6 769
Наличие осушения		Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	6 769
Экономические характеристики					
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	6 769
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Рельеф		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	6 769
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			0%	0%	21%
Весовой коэффициент			0,3538	0,3538	0,2924
Средневзвешенная рыночная стоимость	**руб./сот.**	**6 022**			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 10.3-3 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка для сельскохозяйственного производства, расположенных на удалении от 70 км. от МКАД

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	7 609	6 667
Общая площадь	сот.	меньше 10	416,00	460,00	300,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		6 010	7 609	6 667
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)					

этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	6 667
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	6 667
Условия рынка					
Время продажи		09.01.2020	Октябрь 2019	Апрель 2019	Июнь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	7 609	6 667
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	5 594
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино, ш. Дмитровское (50 км до МКАД), ш. Рогачевское (50 км до МКАД)	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан Ленинградское шоссе, 54 км	Московская область, Клин городской округ, пос. Нудоль, ш. Новорижское (81 км до МКАД), ш. Волоколамское (86 км до МКАД)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	5 594
Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Дмитровское	Новорижскому шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 384	5 594
Удаленность от МКАД	км	от 70 до 80 км	50	54	81
Корректировка	%		-17,00%	-17,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 299	5 594
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 299	5 594
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство	Фермерское хозяйство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 299	5 594
Физические характеристики					

Площадь земельного участка	сот.		416,00	460,00	300,00
Площадь земельного участка	га	меньше 10	4,16	4,60	3,00
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 299	5 594
Наличие осушения		Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 299	5 594
Экономические характеристики					
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 299	5 594
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Рельеф		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 185	5 299	5 594
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			17%	17%	0%
Весовой коэффициент			0,3155	0,3155	0,3691
Средневзвешенная рыночная стоимость	**руб./сот.**	**5 057**			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 10.3-4 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

Корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения расположенных в Солнечногорском районе принята в размере среднего значения диапазона классифицирующийся как залежь, так как земельные участки не используются, и составила 16,1%.

Местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оцениваемые участки и объекты аналоги расположены в Северо-Западном и Северо-Восточном направлении Московской области. Корректировка не требуется.

Удаленность от влияющих центров

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, стр. 58: «… местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, **то есть близостью** к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, **основным транспортным магистралям**». Для не используемых участков, которыми являются объекты оценки, из всего вышеперечисленного актуальным является расстояние до крупных автомагистралей (для региона расположения – МКАД). Для внесения необходимых корректировок к ценам аналогов в вышеуказанном справочнике в соответствующем разделе приведена таблица с названием «Удаленность от областного центра», которая в дальнейшем будет использована для расчета актуального влияющего ориентира объектов оценки – «удаленность от МКАД».

Согласно данным справочника корректировка имеет следующие значения:

Таблица 10.3-5 Удаленность от областного центра

Таблица 19

Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

Таблица 10.3-6 Расчет корректировки на удаленность для земельных участков, расположенных на удалении от 30 до 70 км. от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог№3
Удаленность от МКАД, км.	от 30 до 70	50	54	81
Корректировка		0,00%	0,00%	21,00%

Таблица 10.3-7 Расчет корректировки на удаленность для земельных участков, расположенных на удалении более 70 км. от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог№3
Удаленность от МКАД, км.	от 70 до 80 км	50	54	81
Корректировка		-17,00%	-17,00%	0,00%

Корректировки на площадь

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Исследование на тему корректировок на площадь для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 10.3-8 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,35
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Корректировка на площадь применялась в таблице ниже.

Таблица 10.3-9 Расчет корректировки на масштаб

№	Наименование актива	Кадастровый номер	Площадь, га	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Корректировка на площадь, %	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.
1	Земельный участок	50:09:0000000:183306	1,08	меньше 10	6 022	0%	6 022
2	Земельный участок	50:09:0010334:724	1,08	меньше 10	6 022	0%	6 022
3	Земельный участок	50:09:0010607:9	2,24	меньше 10	6 022	0%	6 022
4	Земельный участок	50:09:0010207:35	2,28	меньше 10	6 022	0%	6 022
5	Земельный участок	50:09:0010607:16	2,40	меньше 10	6 022	0%	6 022
6	Земельный участок	50:09:0010334:276	2,42	меньше 10	6 022	0%	6 022
7	Земельный участок	50:09:0020127:24	2,57	меньше 10	6 022	0%	6 022
8	Земельный участок	50:09:0010114:94	2,83	меньше 10	6 022	0%	6 022
9	Земельный участок	50:09:0030116:85	2,84	меньше 10	6 022	0%	6 022
10	Земельный	50:09:0060126:1009	2,97	меньше	6 022	0%	6 022

№	Наименование актива	Кадастровый номер	Площадь, га	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Корректировка на площадь, %	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.
	участок			10			
11	Земельный участок	50:09:0010617:33	3,11	меньше 10	6 022	0%	6 022
12	Земельный участок	50:09:0000000:297	3,12	меньше 10	6 022	0%	6 022
13	Земельный участок	50:09:0010114:96	3,25	меньше 10	6 022	0%	6 022
14	Земельный участок	50:09:0010403:30	3,42	меньше 10	6 022	0%	6 022
15	Земельный участок	50:09:0010114:524	3,57	меньше 10	6 022	0%	6 022
16	Земельный участок	50:09:0030237:24	3,67	меньше 10	6 022	0%	6 022
17	Земельный участок	50:09:0060126:336	4,15	меньше 10	6 022	0%	6 022
18	Земельный участок	50:09:0010334:275	4,18	меньше 10	6 022	0%	6 022
19	Земельный участок	50:09:0020126:169	4,35	меньше 10	-	0%	-
20	Земельный участок	50:09:0010206:17	4,35	меньше 10	6 022	0%	6 022
21	Земельный участок	50:09:0010616:27	4,59	меньше 10	5 057	0%	5 057
22	Земельный участок	50:09:0010334:273	4,86	меньше 10	6 022	0%	6 022
23	Земельный участок	50:09:0010617:27	5,12	меньше 10	6 022	0%	6 022
24	Земельный участок	50:09:0020126:114	5,14	меньше 10	-	0%	-
25	Земельный участок	50:09:0030237:56	5,57	меньше 10	6 022	0%	6 022
26	Земельный участок	50:09:0010207:31	5,68	меньше 10	6 022	0%	6 022
27	Земельный участок	50:09:0030237:25	5,84	меньше 10	6 022	0%	6 022
28	Земельный участок	50:09:0010617:14	7,21	меньше 10	6 022	0%	6 022
29	Земельный участок	50:09:0010114:89	7,31	меньше 10	6 022	0%	6 022
30	Земельный участок	50:09:0010207:33	7,36	меньше 10	5 057	0%	5 057
31	Земельный участок	50:09:0010616:26	7,36	меньше 10	5 057	0%	5 057
32	Земельный участок	50:09:0010616:25	7,66	меньше 10	5 057	0%	5 057
33	Земельный участок	50:09:0030237:49	7,67	меньше 10	6 022	0%	6 022
34	Земельный участок	50:09:0010616:15	7,74	меньше 10	-	0%	-
35	Земельный участок	50:09:0030237:55	7,86	меньше 10	6 022	0%	6 022
36	Земельный участок	50:09:0020127:19	7,90	меньше 10	6 022	0%	6 022
37	Земельный участок	50:09:0030237:26	8,15	меньше 10	6 022	0%	6 022
38	Земельный	50:09:0010207:27	9,10	меньше	6 022	0%	6 022

№	Наименование актива	Кадастровый номер	Площадь, га	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Корректировка на площадь, %	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.
	участок			10			
39	Земельный участок	50:09:0000000:301	9,11	меньше 10	6 022	0%	6 022
40	Земельный участок	50:09:0010617:17	9,31	меньше 10	6 022	0%	6 022
41	Земельный участок	50:09:0020126:99	9,69	меньше 10	6 022	0%	6 022
42	Земельный участок	50:09:0010114:80	11,38	10-30	6 022	-9%	5 480
43	Земельный участок	50:09:0000000:187093	11,63	10-30	5 057	-9%	4 602
44	Земельный участок	50:09:0020127:33	11,69	10-30	6 022	-9%	5 480
45	Земельный участок	50:09:0000000:302	11,87	10-30	6 022	-9%	5 480
46	Земельный участок	50:09:0010114:93	11,94	10-30	6 022	-9%	5 480
47	Земельный участок	50:09:0010617:18	12,47	10-30	6 022	-9%	5 480
48	Земельный участок	50:09:0020126:112	12,89	10-30	-	0%	-
49	Земельный участок	50:09:0000000:300	14,04	10-30	6 022	-9%	5 480
50	Земельный участок	50:09:0010617:32	15,05	10-30	6 022	-9%	5 480
51	Земельный участок	50:09:0030237:27	15,14	10-30	6 022	-9%	5 480
52	Земельный участок	50:09:0010207:26	16,26	10-30	5 057	-9%	4 602
53	Земельный участок	50:09:0010114:525	16,43	10-30	6 022	-9%	5 480
54	Земельный участок	50:09:0010616:21	17,59	10-30	5 057	-9%	4 602
55	Земельный участок	50:09:0020126:170	17,94	10-30	-	0%	-
56	Земельный участок	50:09:0020126:104	18,41	10-30	-	0%	-
57	Земельный участок	50:09:0030237:54	20,28	10-30	6 022	-9%	5 480
58	Земельный участок	50:09:0020127:23	20,62	10-30	6 022	-9%	5 480
59	Земельный участок	50:09:0010616:17	20,81	10-30	5 057	-9%	4 602
60	Земельный участок	50:09:0010607:10	24,80	10-30	6 022	-9%	5 480
61	Земельный участок	50:09:0010334:837	25,12	10-30	6 022	-9%	5 480
62	Земельный участок	50:09:0020127:32	25,41	10-30	6 022	-9%	5 480
63	Земельный участок	50:09:0030237:53	26,72	10-30	6 022	-9%	5 480
64	Земельный участок	50:09:0060434:45	29,00	10-30	6 022	-9%	5 480
65	Земельный участок	50:09:0010403:23	29,58	10-30	6 022	-9%	5 480
66	Земельный	50:09:0010114:79	34,60	30-100	6 022	-22%	4 697

№	Наименование актива	Кадастровый номер	Площадь, га	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Корректировка на площадь, %	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.
	участок						
67	Земельный участок	50:09:0060126:1011	42,10	30-100	6 022	-22%	4 697
68	Земельный участок	50:09:0000000:191360	42,99	30-100	6 022	-22%	4 697
69	Земельный участок	50:09:0010334:243	45,21	30-100	6 022	-22%	4 697
70	Земельный участок	50:09:0010206:7	49,53	30-100	5 057	-22%	3 944
71	Земельный участок	50:09:0000000:190412	51,63	30-100	6 022	-22%	4 697
72	Земельный участок	50:09:0010616:18	52,04	30-100	5 057	-22%	3 944
73	Земельный участок	50:09:0020126:13	56,10	30-100	-	0%	-
74	Земельный участок	50:09:0000000:251	99,05	30-100	6 022	-22%	4 697
75	Земельный участок	50:09:0020126:16	123,85	больше 100	-	0%	-

Корректировки на наличие осушения

Земельные участки подверженные подтоплению расположенные в зоне повышенного увлажнения стоят дешевле чем земельные участки с дренажной системой или расположенные в не зоны повышенной увлажнению.

Исследование на тему корректировок на рельеф для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на рельеф имеет следующие значения:

Таблица 10.3-10 Диапазон корректировок на наличие осушения для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 48

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

Для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:191360 –применялась корректировка на осушение, так как на участке расположено болото. Корректировка составила (1/1,34-1) -25%/

Корректировки на снос здания

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Таблица 10.3-11 Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,93	0,83	1,01

Источник: Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт», на 01.07.2019 г

Поскольку находящиеся на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0010334:724, 50:09:0020127:23, 50:09:0000000:190412 объекты капитального строительства - под снос, Оценщиком принято решение применить поправку на снос по среднему значению интервала -7% (0,93-1).

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1\ldots n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + \ldots + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

Где:

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\ldots n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1\ldots n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов удельной стоимости сотки земельного участка.

Земельные участки особо ООПТ

Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0010616:15, 50:09:0020126:104, 50:09:0020126:112, 50:09:0020126:114, 50:09:0020126:13, 50:09:0020126:16, 50:09:0020126:169, 50:09:0020126:170 входят в состав Особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня».

В соответствии со ст. 95 ЗК РФ: «Земли особо охраняемых природных территорий

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

2. Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

3. На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается».

Земельные участки, входящие в состав заповедника, не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое-либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным, существует только необходимость ухода за ними. Таким образом, фактически земельные участки имеют величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе. Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким образом, указание нулевого результата определения стоимости – как наиболее вероятной цены сделки – не соответствует законодательству РФ.

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости оцениваемого объекта в размере 1000,00 руб. за позицию, ввиду типичности округления величины стоимости.

Таблица 10.3-12 Расчет стоимости земельных участков

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	1,08	6 022	648 027
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	1,08	5 600	603 624
3	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	2,24	6 022	1 351 517
4	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	2,28	6 022	1 372 233
5	Земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	2,40	6 022	1 446 003
6	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	2,42	6 022	1 455 277
7	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	2,57	6 022	1 547 835
8	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	2,83	6 022	1 706 575
9	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	2,84	6 022	1 707 237
10	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1009	2,97	6 022	1 791 485

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
11	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	3,11	6 022	1 874 528
12	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	3,12	6 022	1 879 105
13	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	3,25	6 022	1 957 090
14	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	3,42	6 022	2 061 090
15	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	3,57	6 022	2 151 901
16	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	3,67	6 022	2 209 472
17	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ "Лужок", дом 3	50:09:0060126:336	4,15	6 022	2 499 732
18	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	4,18	6 022	2 517 738
19	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	4,35	6 022	1 000
20	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	4,35	6 022	2 619 630
21	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	4,59	5 057	2 323 388
22	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	4,86	6 022	2 929 402
23	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:27	5,12	6 022	3 085 432
24	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	5,14	6 022	1 000
25	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	5,57	6 022	3 355 880
26	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО	50:09:0010207:31	5,68	6 022	3 422 965

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
		"Солнечное"				
27	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	5,84	6 022	3 515 162
28	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	7,21	6 022	4 342 524
29	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	7,31	6 022	4 402 443
30	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	7,36	5 057	3 722 255
31	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	7,36	5 057	3 722 913
32	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	7,66	5 057	3 875 786
33	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	7,67	6 022	4 617 007
34	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	7,74	-	1 000
35	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	7,86	6 022	4 734 737
36	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	7,90	6 022	4 754 369
37	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	8,15	6 022	4 909 014
38	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	9,10	6 022	5 478 996
39	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	9,11	6 022	5 484 657
40	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	9,31	6 022	5 609 011
41	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	9,69	6 022	5 835 017
42	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	11,38	6 022	6 850 687
43	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	11,63	5 057	5 879 268
44	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части	50:09:0020127:33	11,69	6 022	7 038 995

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
		кадастрового квартала 50:09:002 01 27				
45	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	11,87	6 022	7 147 933
46	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	11,94	6 022	7 188 461
47	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	12,47	6 022	7 512 325
48	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	12,89	-	1 000
49	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	14,04	6 022	8 454 828
50	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	15,05	6 022	9 066 001
51	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	15,14	6 022	9 114 478
52	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	16,26	5 057	8 222 884
53	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	16,43	6 022	9 894 146
54	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	17,59	5 057	8 896 628
55	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	17,94	-	1 000
56	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	18,41	-	1 000
57	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	20,28	6 022	12 210 508
58	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО	50:09:0020127:23	20,62	5 600	11 546 920

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
		"Солнечное"				
59	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	20,81	5 057	10 525 589
60	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:10	24,80	6 022	14 935 584
61	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	25,12	6 022	15 128 770
62	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	25,41	6 022	15 299 553
63	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	26,72	6 022	16 092 591
64	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	29,00	6 022	17 463 800
65	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	29,58	6 022	17 811 029
66	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	34,60	6 022	20 838 770
67	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1011	42,10	6 022	25 350 813
68	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	50:09:0000000:191360	42,99	3 523	15 144 708
69	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	45,21	6 022	27 227 449
70	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	49,53	5 057	25 048 181
71	Земельный участок	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	51,63	5 600	28 913 136
72	Земельный участок	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	52,04	5 057	26 316 173
73	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное",	50:09:0020126:13	56,10	-	1 000

№	Наименование актива	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, га	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
		земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126				
74	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	99,05	6 022	59 649 355
75	Земельный участок	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО" Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	123,85	-	1 000
	Итого:					**568 298 620**

Рыночная стоимость, полученная в процессе оценки для земельных участков сельскохозяйственного назначения соответствует диапазону анализа рынка от 2 667 руб./сот до 15 351 руб./сот.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата полученного при применении подхода. При согласовании существенно отличающихся от промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. Затратный подход не применим для земельных участков. По доходному подходу согласно наиболее эффективному использованию коммерческий потенциал оцениваемых объектов исчерпан. Так же недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Ввиду того, что расчет стоимости произведен с применением только одного подхода (рыночного), согласования не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б	50:09:0010303:425	11 368	Не применялся	Не применялся
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б	50:09:0010334:482	44 399	Не применялся	Не применялся
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б	50:09:0010334:480	189 593	Не применялся	Не применялся
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1	50:09:0010334:479	20 214	Не применялся	Не применялся
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б	50:09:0010334:478	256 379	Не применялся	Не применялся
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2	50:09:0010334:488	127 977	Не применялся	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	Кормоцех, инв № 12806, лит.Б	50:09:0010303:364	778 014	Не применялся	Не применялся
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:183306	Не применялся	648 027	Не применялся
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	Земельный участок	50:09:0010334:724	Не применялся	603 624	Не применялся
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010607:9	Не применялся	1 351 517	Не применялся
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010207:35	Не применялся	1 372 233	Не применялся
12.	Московская обл., Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево	Земельный участок	50:09:0010607:16	Не применялся	1 446 003	Не применялся
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010334:276	Не применялся	1 455 277	Не применялся
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:24	Не применялся	1 547 835	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:94	Не применялся	1 706 575	Не применялся
16.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030116:85	Не применялся	1 707 237	Не применялся
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Земельный участок	50:09:0060126:1009	Не применялся	1 791 485	Не применялся
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010617:33	Не применялся	1 874 528	Не применялся
19.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0000000:297	Не применялся	1 879 105	Не применялся
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010114:96	Не применялся	1 957 090	Не применялся
21.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010403:30	Не применялся	2 061 090	Не применялся
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:524	Не применялся	2 151 901	Не применялся
23.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:24	Не применялся	2 209 472	Не применялся
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ "Лужок", дом 3	Земельный участок	50:09:0060126:336	Не применялся	2 499 732	Не применялся
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010334:275	Не применялся	2 517 738	Не применялся
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:169	Не применялся	1 000	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010206:17	Не применялся	2 619 630	Не применялся
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:27	Не применялся	2 323 388	Не применялся
29.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0010334:273	Не применялся	2 929 402	Не применялся
30.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:27	Не применялся	3 085 432	Не применялся
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:114	Не применялся	1 000	Не применялся
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:56	Не применялся	3 355 880	Не применялся
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:31	Не применялся	3 422 965	Не применялся
34.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:25	Не применялся	3 515 162	Не применялся
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:14	Не применялся	4 342 524	Не применялся
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:89	Не применялся	4 402 443	Не применялся
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:33	Не применялся	3 722 255	Не применялся
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:26	Не применялся	3 722 913	Не применялся
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:25	Не применялся	3 875 786	Не применялся
40.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:49	Не применялся	4 617 007	Не применялся
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:15	Не применялся	1 000	Не применялся
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:55	Не применялся	4 734 737	Не применялся
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:19	Не применялся	4 754 369	Не применялся
44.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:26	Не применялся	4 909 014	Не применялся
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:27	Не применялся	5 478 996	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:301	Не применялся	5 484 657	Не применялся
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:17	Не применялся	5 609 011	Не применялся
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:99	Не применялся	5 835 017	Не применялся
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:80	Не применялся	6 850 687	Не применялся
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Не применялся	5 879 268	Не применялся
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0020127:33	Не применялся	7 038 995	Не применялся
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:302	Не применялся	7 147 933	Не применялся
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:93	Не применялся	7 188 461	Не применялся
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010617:18	Не применялся	7 512 325	Не применялся
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:112	Не применялся	1 000	Не применялся
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0000000:300	Не применялся	8 454 828	Не применялся
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в	Земельный участок	50:09:0010617:32	Не применялся	9 066 001	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27					
58.	Московская область, Солнечногорский район	Земельный участок	50:09:0030237:27	Не применялся	9 114 478	Не применялся
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010207:26	Не применялся	8 222 884	Не применялся
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	Земельный участок	50:09:0010114:525	Не применялся	9 894 146	Не применялся
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010616:21	Не применялся	8 896 628	Не применялся
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:170	Не применялся	1 000	Не применялся
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020126:104	Не применялся	1 000	Не применялся
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:54	Не применялся	12 210 508	Не применялся
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0020127:23	Не применялся	11 546 920	Не применялся
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:17	Не применялся	10 525 589	Не применялся
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0010607:10	Не применялся	14 935 584	Не применялся
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010334:837	Не применялся	15 128 770	Не применялся
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	Земельный участок	50:09:0020127:32	Не применялся	15 299 553	Не применялся
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0030237:53	Не применялся	16 092 591	Не применялся

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Вид объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	Земельный участок	50:09:0060434:45	Не применялся	17 463 800	Не применялся
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010403:23	Не применялся	17 811 029	Не применялся
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010114:79	Не применялся	20 838 770	Не применялся
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	Земельный участок	50:09:0060126:1011	Не применялся	25 350 813	Не применялся
75.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Земельный участок	50:09:0000000:191360	Не применялся	15 144 708	Не применялся
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010334:243	Не применялся	27 227 449	Не применялся
77.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010206:7	Не применялся	25 048 181	Не применялся
78.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	Земельный участок	50:09:0000000:190412	Не применялся	28 913 136	Не применялся
79.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0010616:18	Не применялся	26 316 173	Не применялся
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земельный участок	50:09:0020126:13	Не применялся	1 000	Не применялся
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земельный участок	50:09:0000000:251	Не применялся	59 649 355	Не применялся
82.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО" Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	Земельный участок	50:09:0020126:16	Не применялся	1 000	Не применялся
	Итого			**1 427 944**	**568 298 620**	**-**

11.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с учетом допущений и ограничений, по состоянию на дату оценки составляет:

569 726 564 (Пятьсот шестьдесят девять миллионов семьсот двадцать шесть тысяч пятьсот шестьдесят четыре) рубля [11],

в том числе:

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Здания и сооружения				
1.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:425	447,60	11 368
2.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:482	578,70	44 399
3.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:480	727,60	189 593
4.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:479	1 136,10	20 214
5.	Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:478	3 309,30	256 379
6.	Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное	50:09:0010334:488	5 142,40	127 977
7.	Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка	50:09:0010303:364	6 822,50	778 014
Земельные участки				
8.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	648 027
9.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	603 624
10.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010607:9	22 443	1 351 517
11.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010207:35	22 787	1 372 233
12.	Московская обл.,	50:09:0010607:16	24 012	1 446 003

[11] В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. НДС для строений 20%

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Солнечногорский р-н, с/пос. Смирновское, вблизи д. Муравьево			
13.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:276	24 166	1 455 277
14.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	1 547 835
15.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:94	28 339	1 706 575
16.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	1 707 237
17.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1009	29 749	1 791 485
18.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:33	31 128	1 874 528
19.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	1 879 105
20.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010114:96	32 499	1 957 090
21.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	2 061 090
22.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:524	35 734	2 151 901
23.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	2 209 472
24.	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, деревня Радумля, СНТ "Лужок", дом 3	50:09:0060126:336	41 510	2 499 732
25.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010334:275	41 809	2 517 738
26.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:169	43 481	1 000
27.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:17	43 501	2 619 630
28.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	45 944	2 323 388
29.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	2 929 402
30.	Московская обл, р-н	50:09:0010617:27	51 236	3 085 432

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"			
31.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:114	51 392	1 000
32.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:56	55 727	3 355 880
33.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:31	56 841	3 422 965
34.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	3 515 162
35.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	4 342 524
36.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:89	73 106	4 402 443
37.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	3 722 255
38.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:26	73 619	3 722 913
39.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:25	76 642	3 875 786
40.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	4 617 007
41.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	1 000
42.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:55	78 624	4 734 737
43.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	4 754 369
44.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	4 909 014
45.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	5 478 996
46.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:301	91 077	5 484 657
47.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	93 142	5 609 011
48.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	5 835 017
49.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	6 850 687
50.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО	50:09:0000000:187093	116 260	5 879 268

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	"Солнечное"			
51.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:33	116 888	7 038 995
52.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:302	118 697	7 147 933
53.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:93	119 370	7 188 461
54.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	7 512 325
55.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:112	128 885	1 000
56.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0000000:300	140 399	8 454 828
57.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010617:32	150 548	9 066 001
58.	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:27	151 353	9 114 478
59.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	8 222 884
60.	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0010114:525	164 300	9 894 146
61.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0010616:21	175 927	8 896 628
62.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:170	179 442	1 000
63.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:104	184 077	1 000
64.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:54	202 765	12 210 508
65.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	11 546 920
66.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	10 525 589
67.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в	50:09:0010607:10	248 017	14 935 584

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27			
68.	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:837	251 225	15 128 770
69.	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	50:09:0020127:32	254 061	15 299 553
70.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:53	267 230	16 092 591
71.	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	17 463 800
72.	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	17 811 029
73.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	20 838 770
74.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, в районе деревни Радумля	50:09:0060126:1011	420 970	25 350 813
75.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	50:09:0000000:191360	429 881	15 144 708
76.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	452 133	27 227 449
77.	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	25 048 181
78.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, вблизи д. Толстяков	50:09:0000000:190412	516 306	28 913 136
79.	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	26 316 173
80.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:13	560 956	1 000
81.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	59 649 355
82.	Московская обл., р-н Солнечногорский, ЗАО" Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	50:09:0020126:16	1 238 469	1 000
	Итого			**569 726 564**

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

В соответствии с ФСО 7 п. 30: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В соответствии с ФСО 7 п. 26: «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки ***имеет право*** приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В рамках данного исследования Оценщиком было принято решение о возможности приведения границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS12 содержат следующее положения:

1.4 …Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований…(к содержанию отчета).

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций[13] или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода[14].

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах ±10-25%15.

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная.

Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах интервала с границами, отличающимися от итогового результата ее оценки на ±15%.

Оценщик, Домарева К.О.

[12]Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

[13] Известны лишь проекты подобных рекомендаций, см. например, «Рекомендации по раскрытию неопределенность результатов оценки» http://sroroo.ru/press_center/news/749156/?sphrase_id=28929

[14]См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., АббасовМ.Э.,Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657
Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf

[15] См., например, RICS/IPDSaleprice – Valuationsreport - ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Правовая информация

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;

3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;

5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.

6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.

7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

9. Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н (ред. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940)Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. Методическая информация

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.

2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.

3. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.

4. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.

5. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», г. Москва, 2017 г.

6. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Домарева Ксения Олеговна

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«Оценка недвижимости»

Домаревой Ксении Олеговне

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

210000707

Дипломе является документом установленного образца

Регистрационный номер
111

Город
Ставрополь

«26» мая 2013 г.

Настоящий диплом выдан

Домаревой

Ксении Олеговне

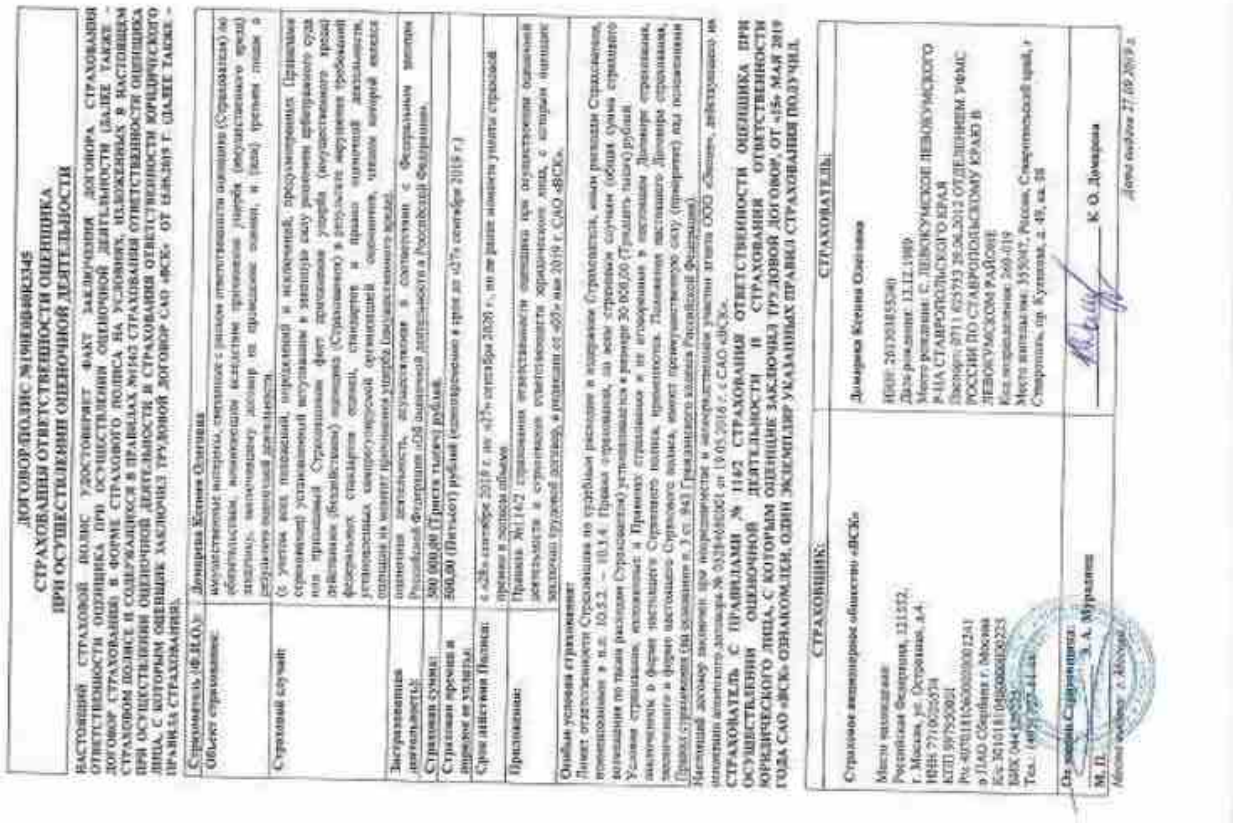
в том, что он(а) с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте дополнительного профессионального образования
Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего профессионального образования
«Ставропольский государственный аграрный университет»
по программе «Оценка собственности»
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Решением от
06 мая 2013 года
аттестационной комиссии
удостоверяет права (соответствие квалификации)
Домаревой Ксении Олеговны
на ведение профессиональной деятельности в сфере
«Оценка собственности»
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

М.П.

Председатель комиссии

Секретарь



ДОГОВОР ПОЛИС №19HH0000345
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

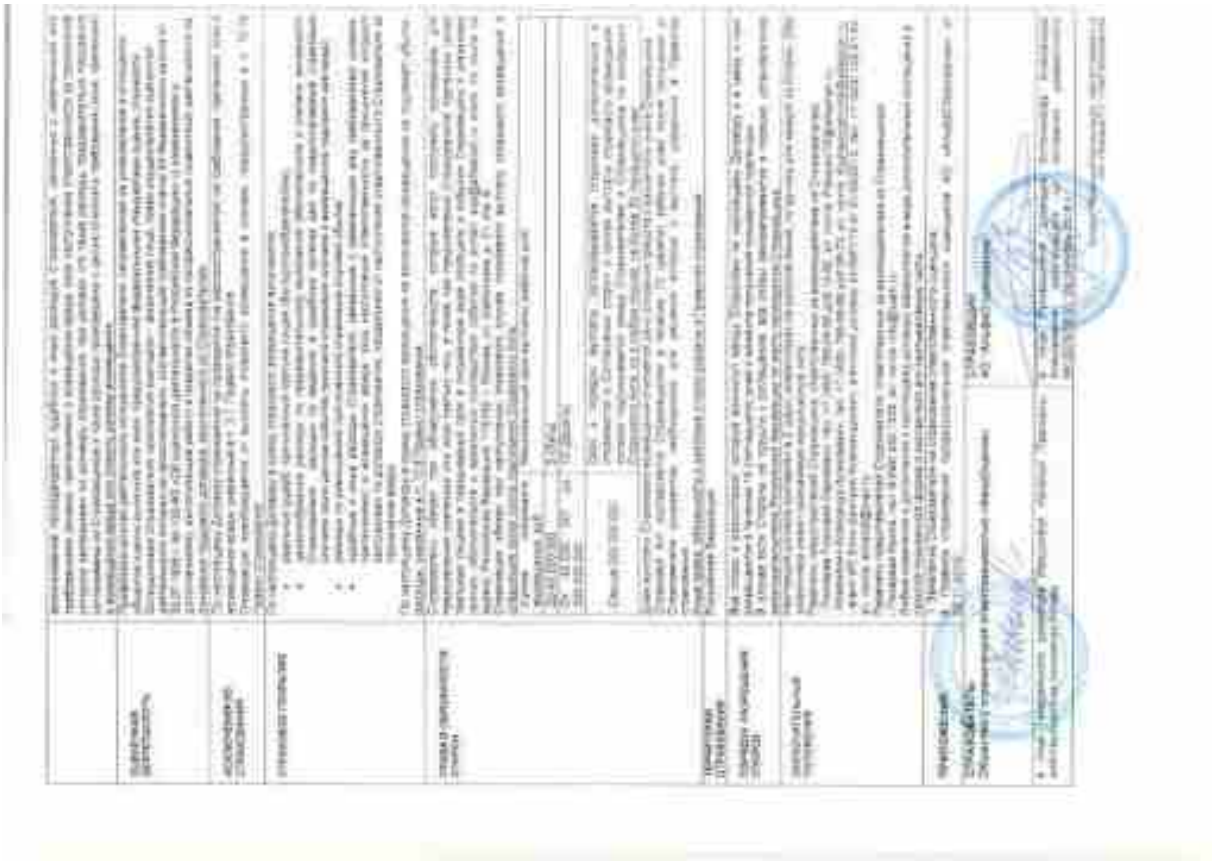
Страхователь (Ф.И.О.):	Домарева Ксения Олеговна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков (имущественного вреда) заказчику, вызванному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности
Страховой случай	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения убытков (имущественного вреда) заявителю (Выгодоприобретателю) оценщиком (Страхователем) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения убытков (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	500 000,00 (Триста тысяч) рублей
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей единовременно в срок до «27» сентября 2019 г.
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме
Приложения:	Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» мая 2019 г. САО «ВСК».

Иные условия страхования:
Лимит ответственности Страховщика по страховым рискам в пределах страховой суммы, иным рискам Страхователя, именованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, на один страховой случай (общая сумма страхового возмещения по таким рискам Страхователю устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, являются неотъемлемой и составной частью настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, применяются настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу. (приобретен) мы положения Правил страхования (за исключением п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).
Настоящий договор заключен при неприемлемости и непризнании Заявителя ООО «Эксперт», действующего на основании агентского договора №-9939/0000 от 19.05.2016 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН. ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК»	Домарева Ксения Олеговна
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН: 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810400000002241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44	ИНН: 263038855040 Дата рождения: 12.12.1989 Место рождения: с. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 620393 26.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355047, Россия, Ставропольский край, г Ставрополь, пр Кулакова, д. 48, кв. 88
От имени Страховщика: _____ З. А. Мурадяна М.П.	_____ К. О. Домарева Дата выдачи 27.05.2019 г.

Агентский договор № 9939/0000 от 19.05.2016 г.

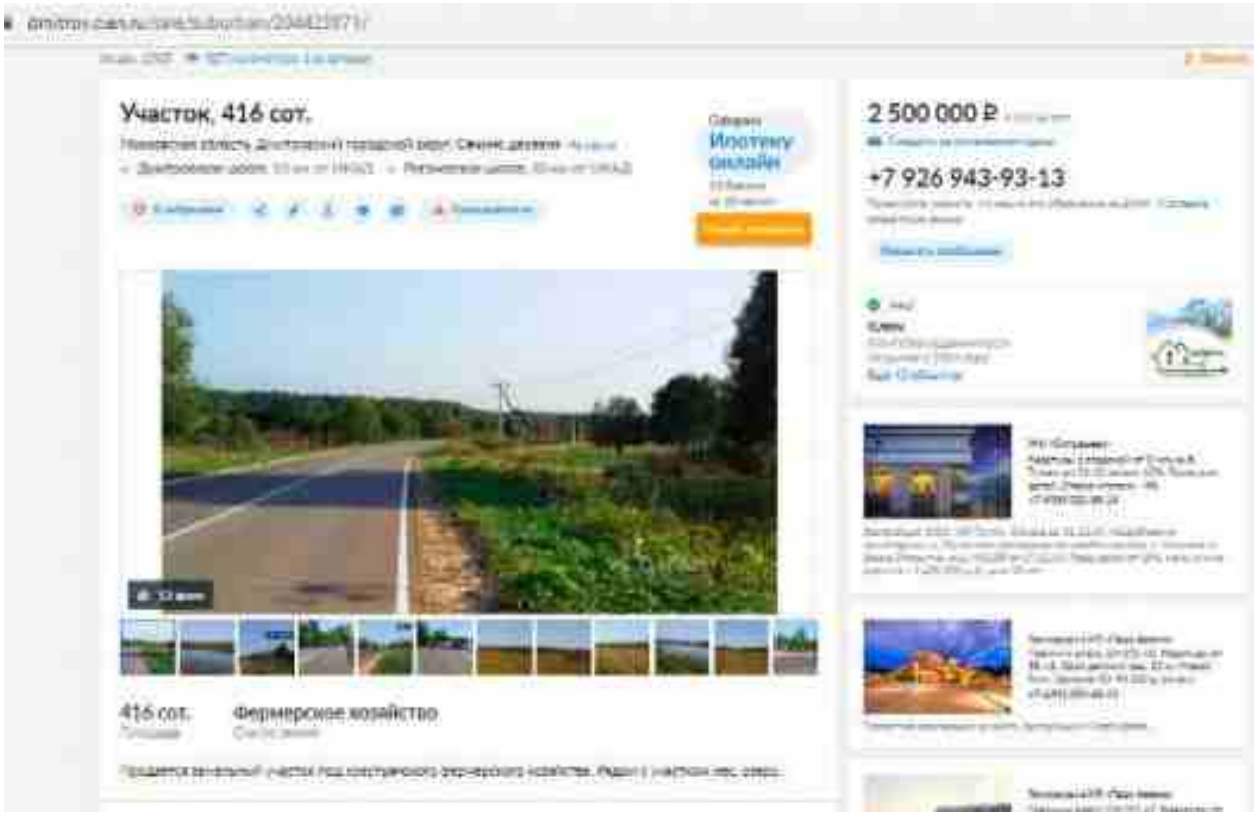


ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ[16]

Скрины объектов аналогов подобранны для земельных участков сельскохозяйственного назначения

Объект аналог №1

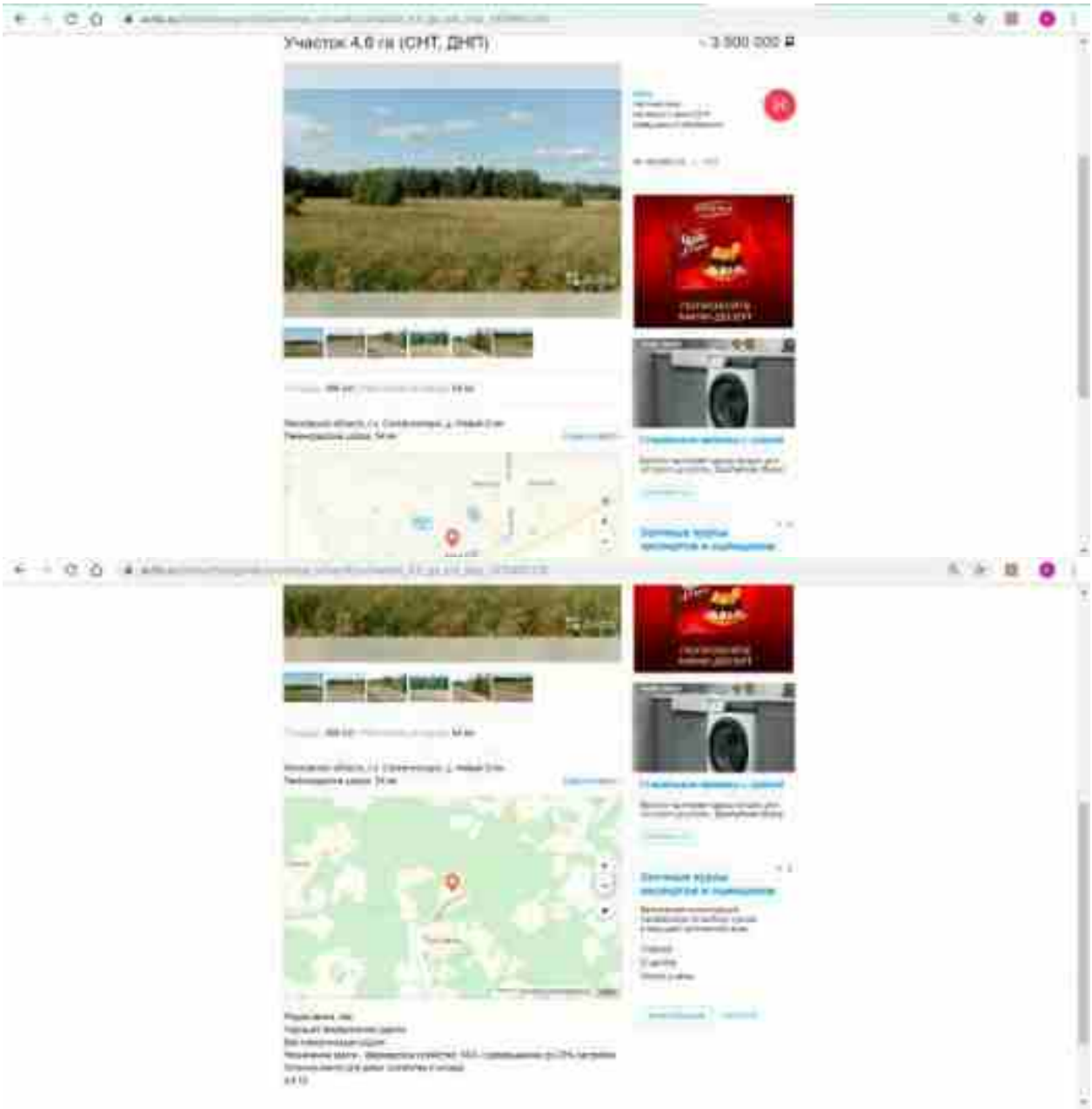
https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/204423871/

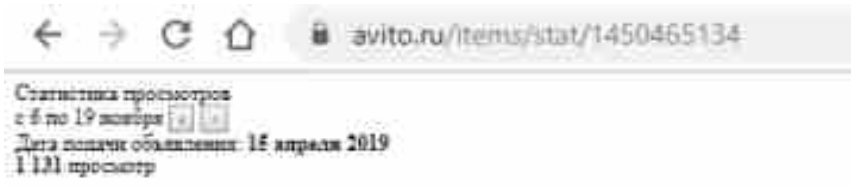


[16] На момент проведения оценки все предложения действительны.

Объект аналог №2

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465134

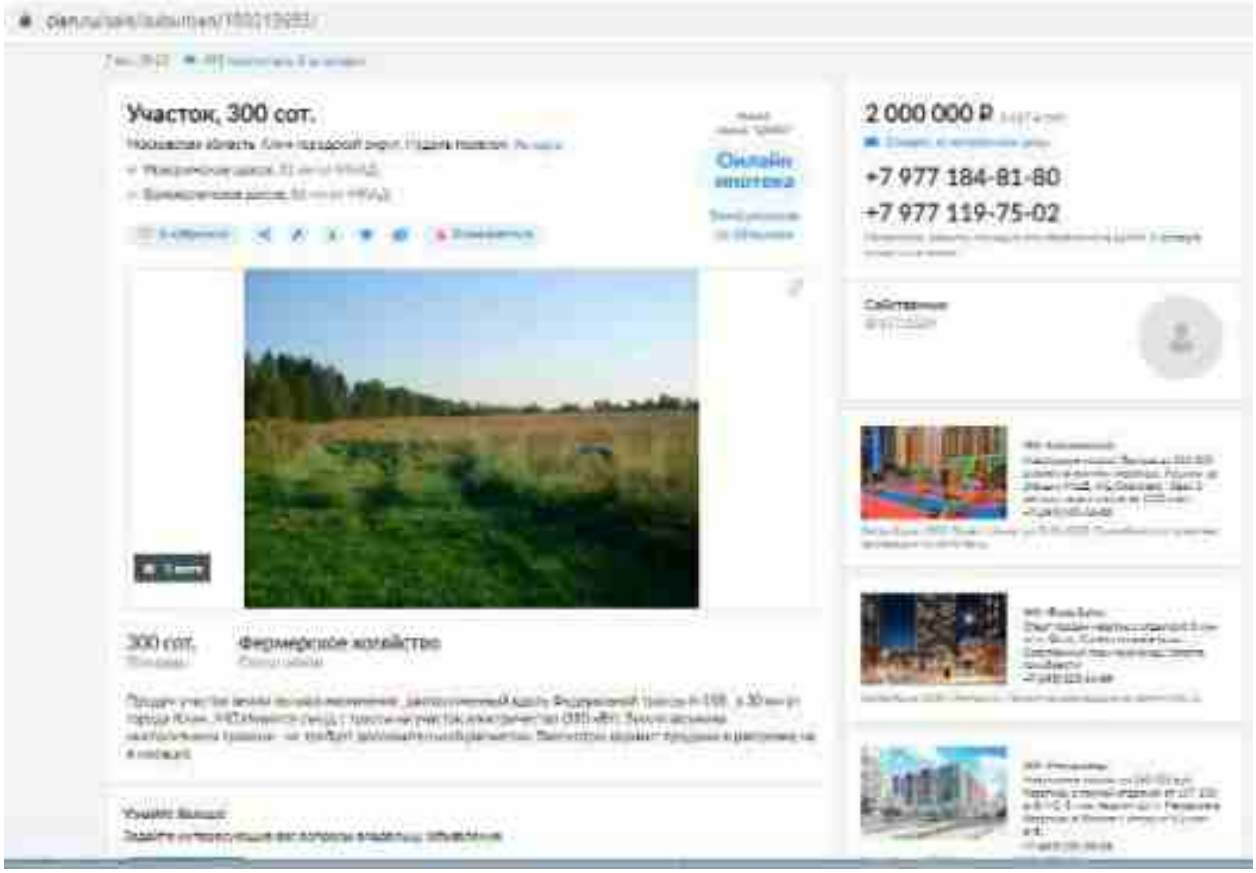




Статистика просмотров
с 6 по 19 ноября
Дата подачи объявления: 15 апреля 2019
1 131 просмотр

Объект аналог №3

https://www.cian.ru/sale/suburban/180313693



Скрины объектов аналогов подобранны для строений

Источник информации: «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Здания и сооружения агропромышленного комплекса» (в уровне цен на 01.01.2016 года).

МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ СКЛАДЫ КС-1

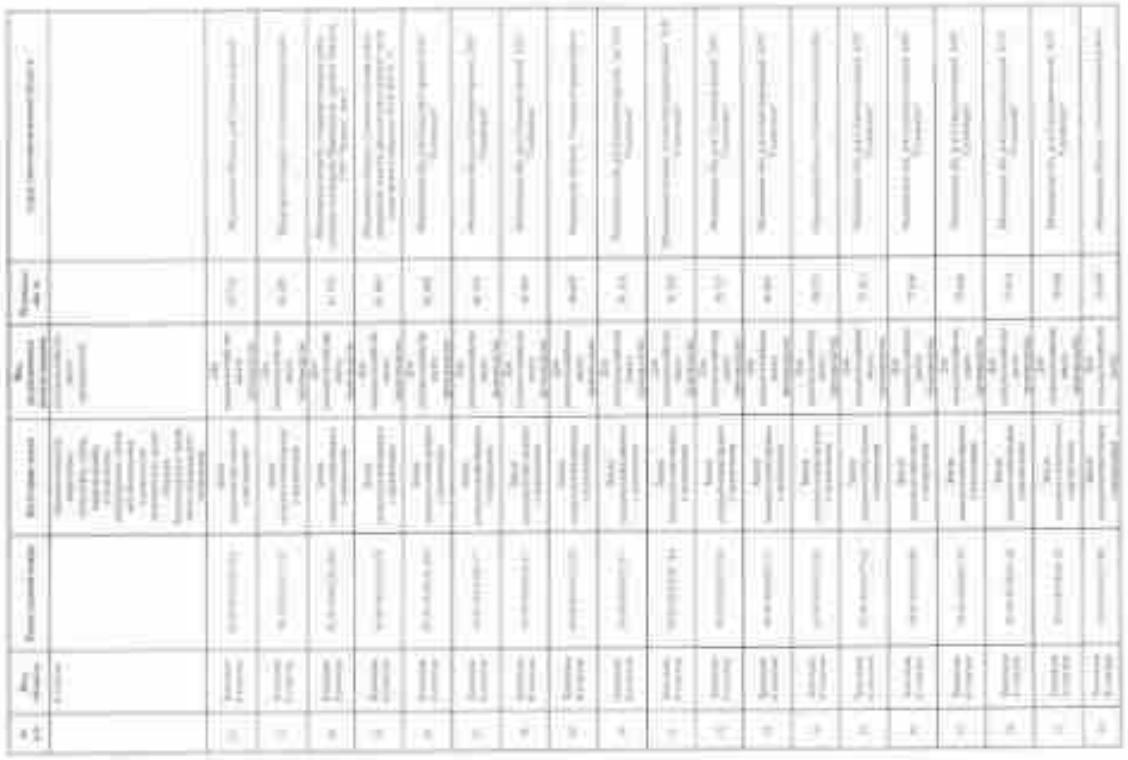
КАРТОФЕЛЕХРАНИЛИЩА

КАРТОФЕЛЕХРАНИЛИЩА КС-8

КОРОВНИКИ ЧЕТЫРЕХРЯДНЫЕ С МОЛОЧНЫМ БЛОКОМ КС-2

КОМБИКОРМОВЫЙ ЦЕХ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ 200 Т/СУТКИ СКЛАД СЫРЬЯ, МЕЛА, СОЛИ И ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ В ТАРЕ																	КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																	
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные									КРОВЛЯ — Двухслойная ПОЛЫ — Асфальтовые ЭЛЕКТРООСНАЩЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатора качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ									ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		ХЛМСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ			ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
[illegible]													Знаки	руб. на 1 м²			2 731
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	272,35 0,01%	791,11 28,97%	544,70 19,94%			137,47 5,03%		63,00 2,31%	191,34 7,01%		217,88 7,98%	406,82 14,90%			63,00 2,31%		2731,36 100,00%

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ



ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕК 197420

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АЕК 196999

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

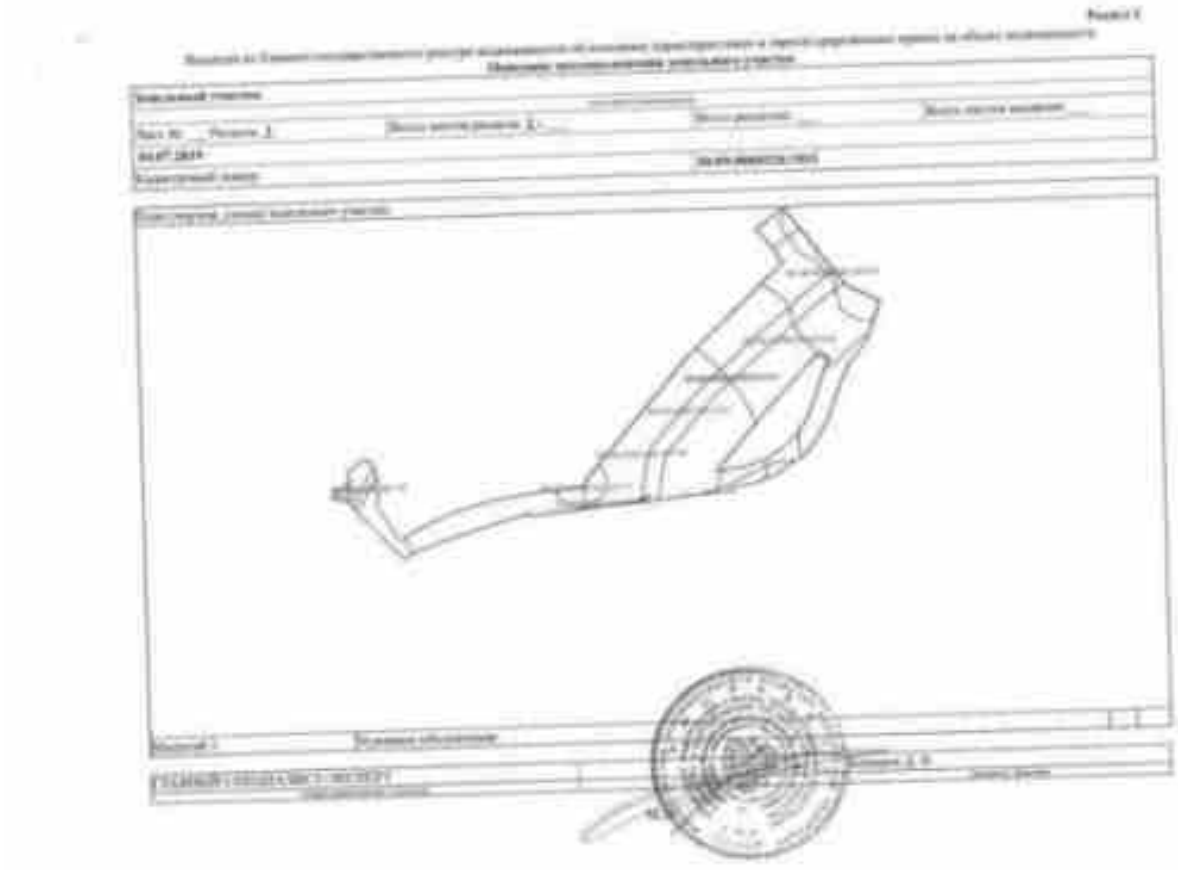
50-АБ № 196733

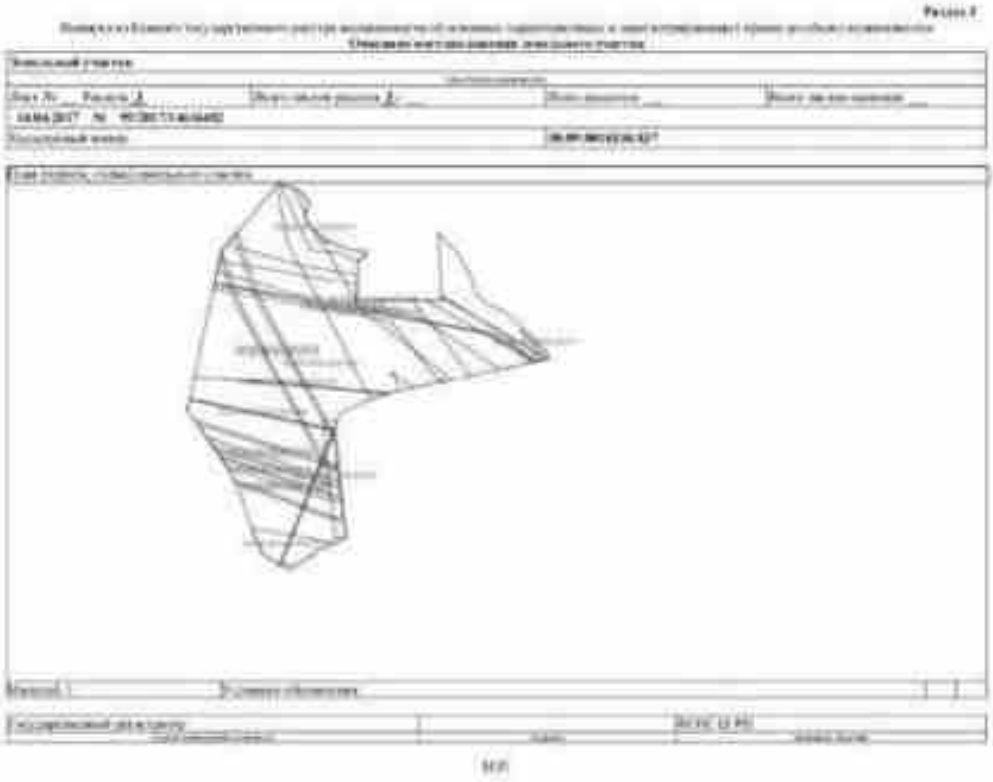
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АБ № 196667

Данные о нежилых зданиях и сооружениях предоставленны заказчиком





50-БА 641369

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-БА 644365

50-55 № 972646

50-ББ № 572615

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АБ № 192417

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-АБ 060610

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-БА 644366

50-БА 644367

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-ББ № 443392

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-БА 641361

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

50-БА 641365

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "31" декабря 2014 года

Документы основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКПИ-1010

• Решение об отмене обременения земельного участка от 01.12.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого ПИФ недвижимости "Региональная недвижимость", данные о которых установлены на основании данных списков счетов владельцев инвестиционных паев и реестр владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 10 702 +/-905 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Сухарево"

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0080209:287:ЗУ1

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от "31" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-09/073/2014-8.2345

Регистратор

50-АЯ 254150

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 20.05.2016

Документы основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080209:238 от 20.03.2014

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКПИ-1010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рыночного паевого инвестиционного фонда "Региональная недвижимость", данные о которых установлены на основании данных списков счетов владельцев инвестиционных паев и реестр владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый (условный) номер: 50:09:0080209:287/ЗУ1

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь: 10 280 +/-218 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Сухарево"

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека (обременение)

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50-09/009/2013-[illegible]

Государственный регистратор

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

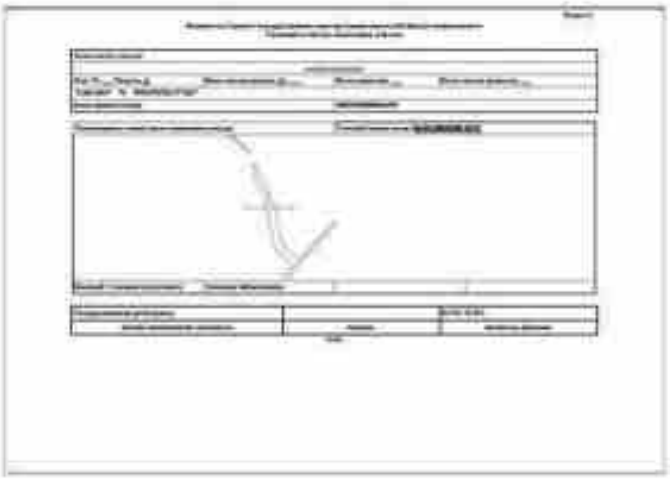
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

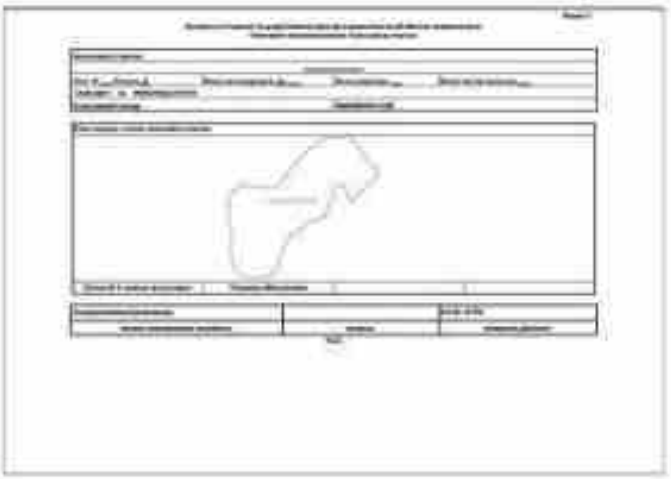
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

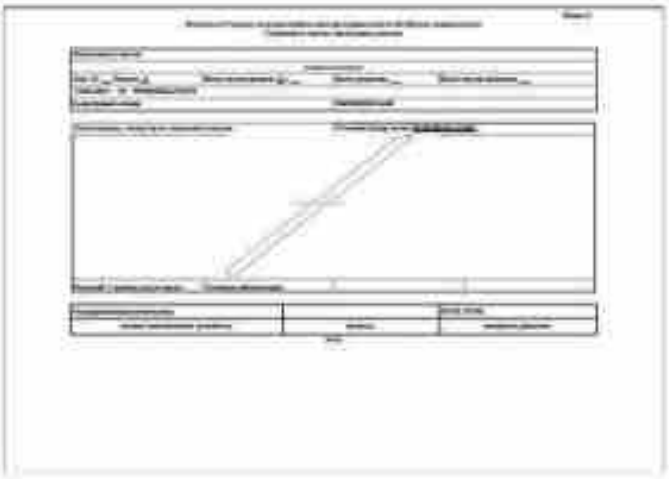
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

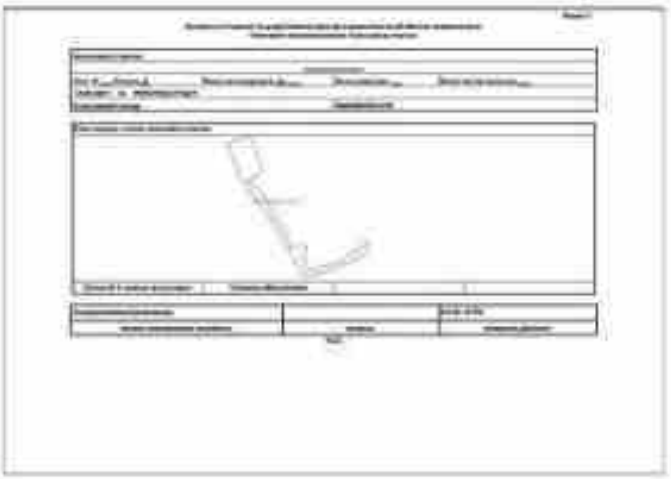
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

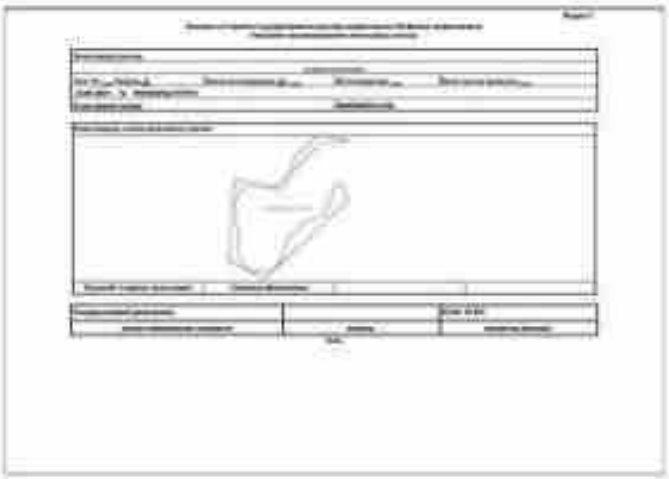
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

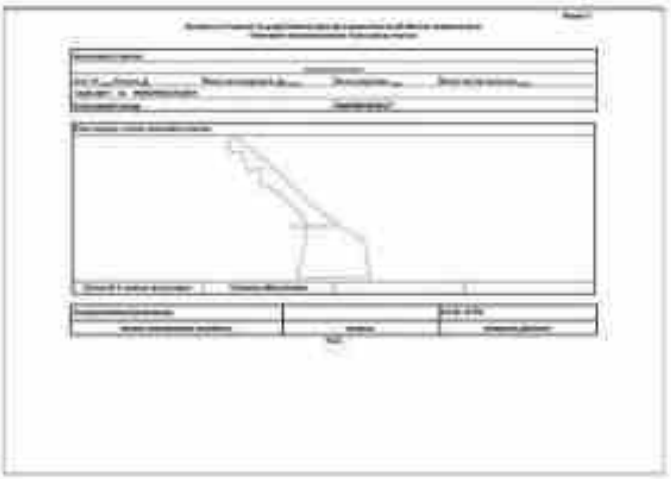


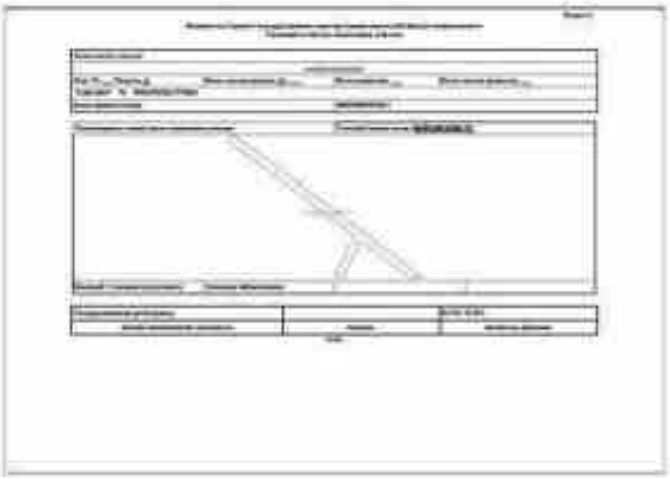


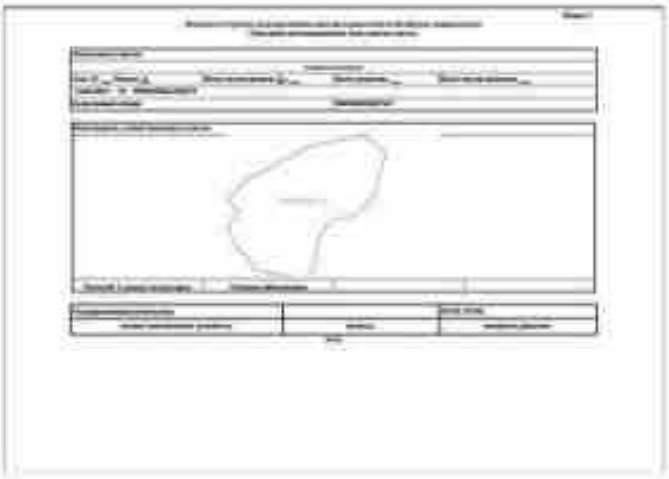


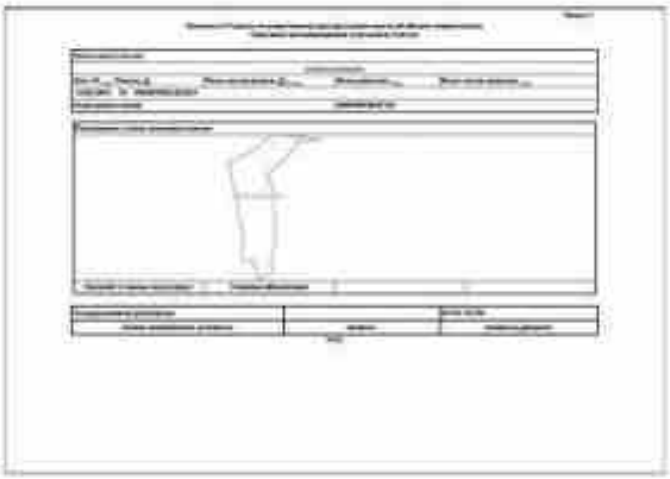


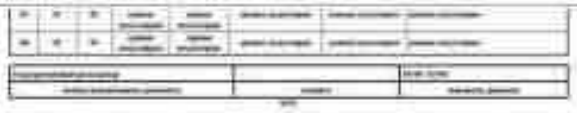


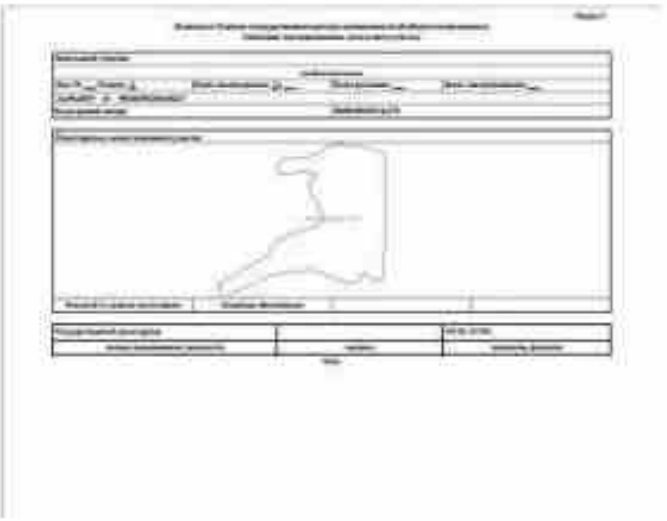


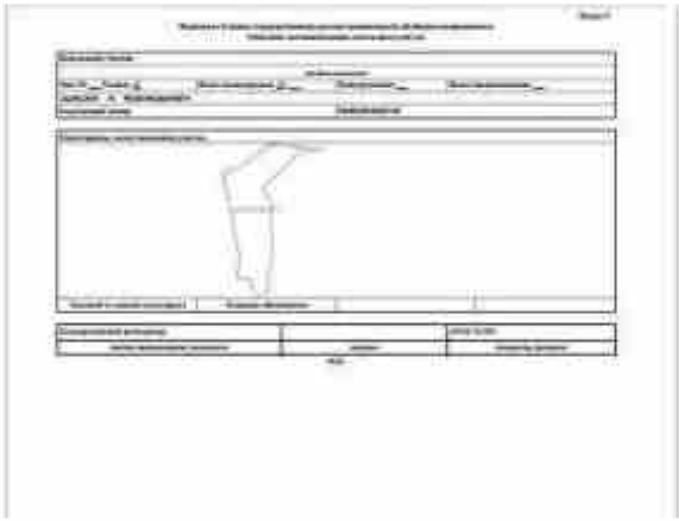


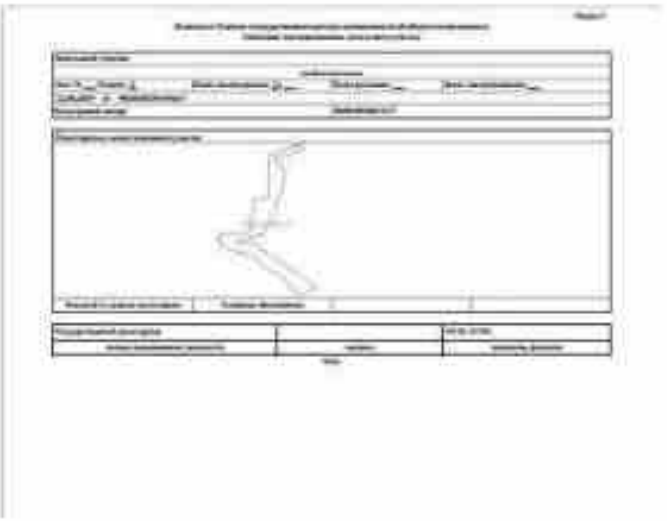


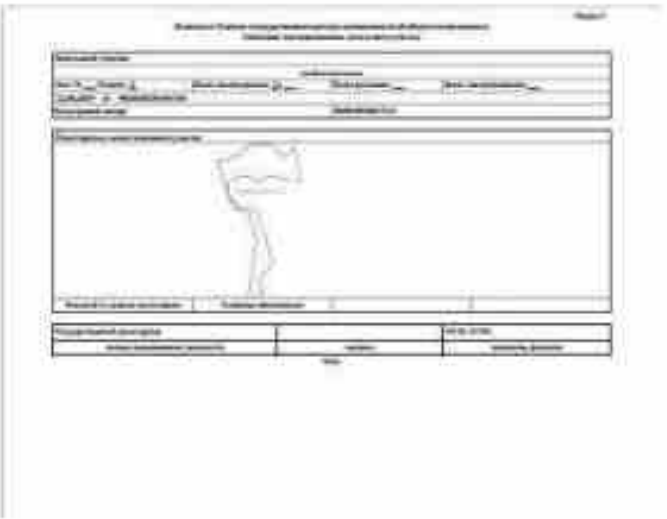


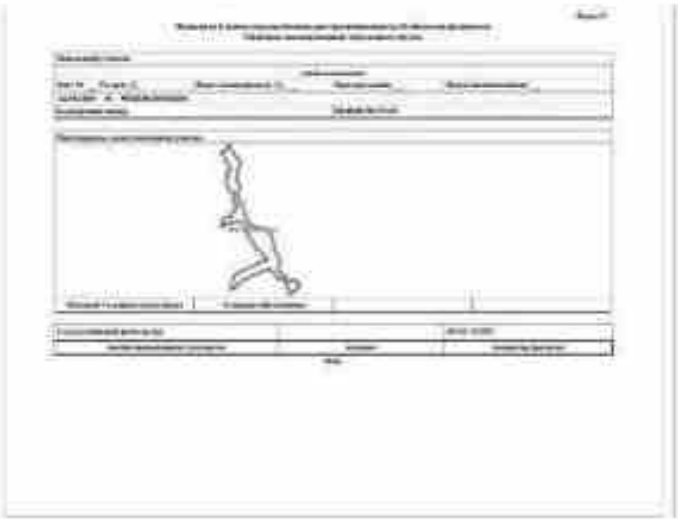


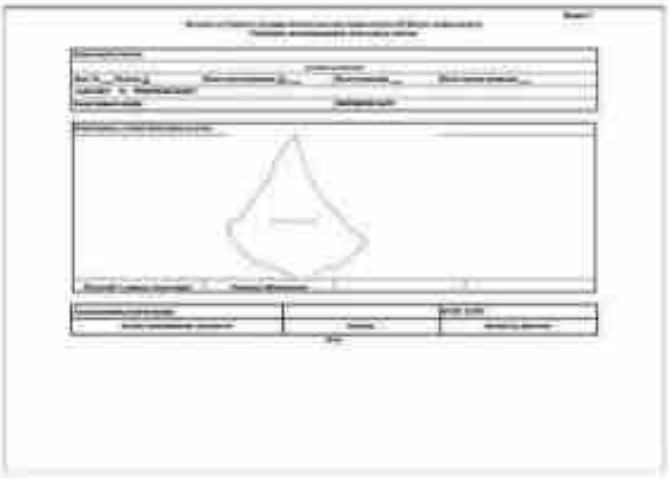


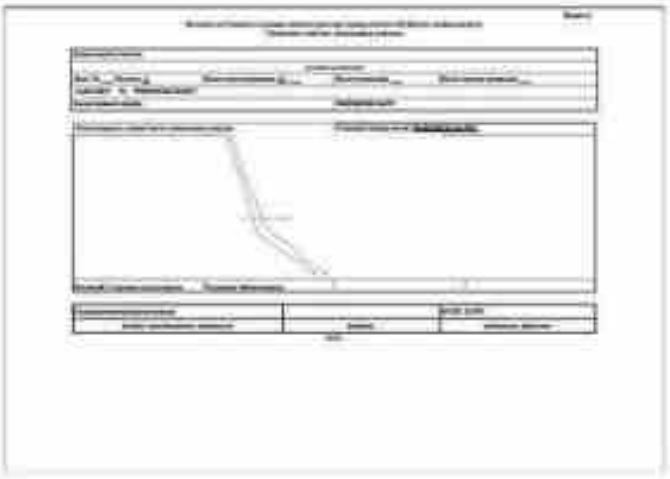


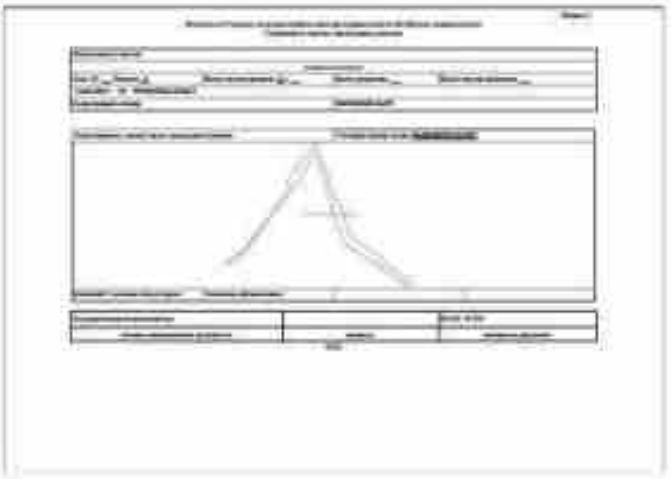


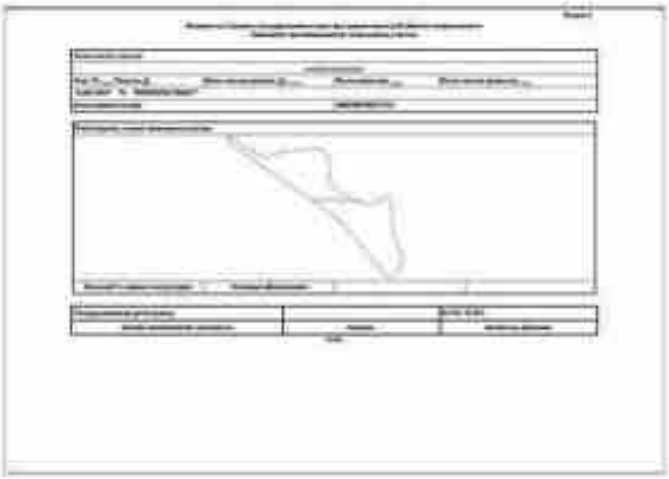


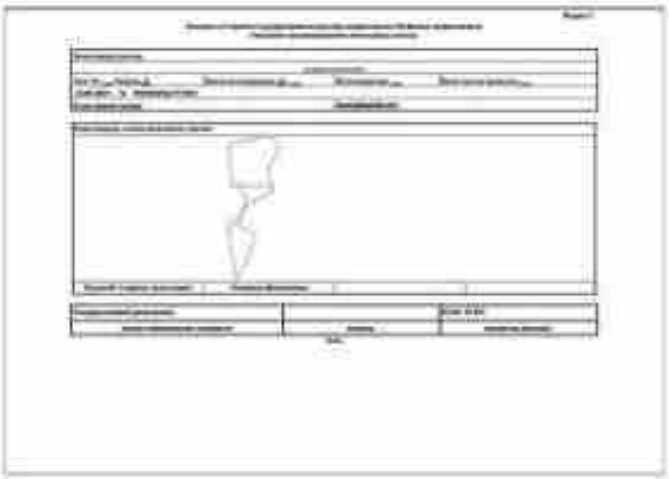


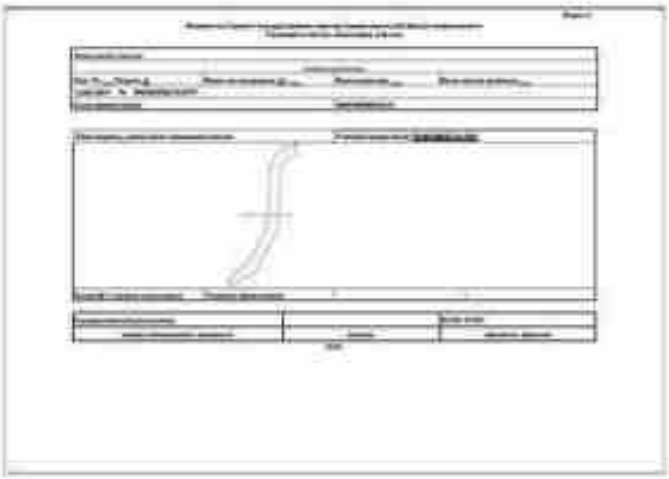








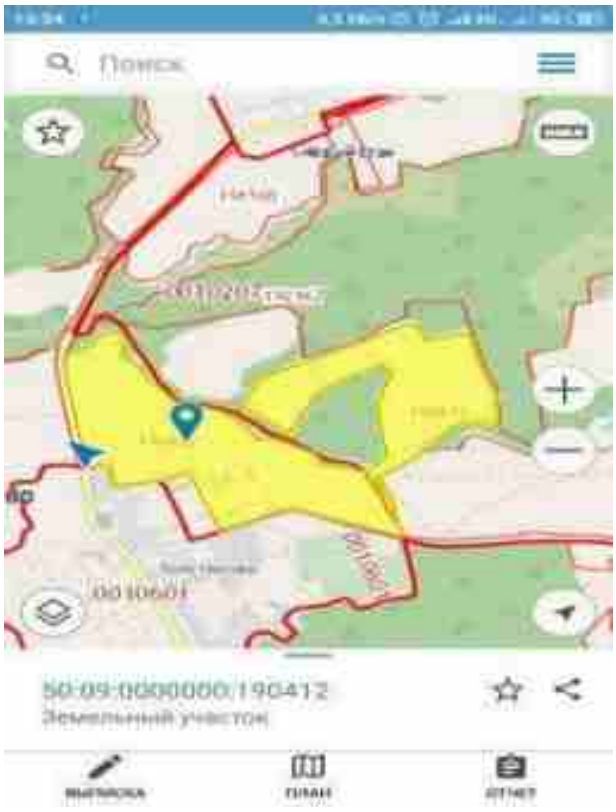




ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТООБЗОР

Осмотр производился 14.10.2019 года, 22.10.2019 года, 01.11.2019 года.

50:09:0000000:190412



50:09:0000000:183306

50:09:0000000:187093

50:09:0000000:191360

50:09:0000000:251

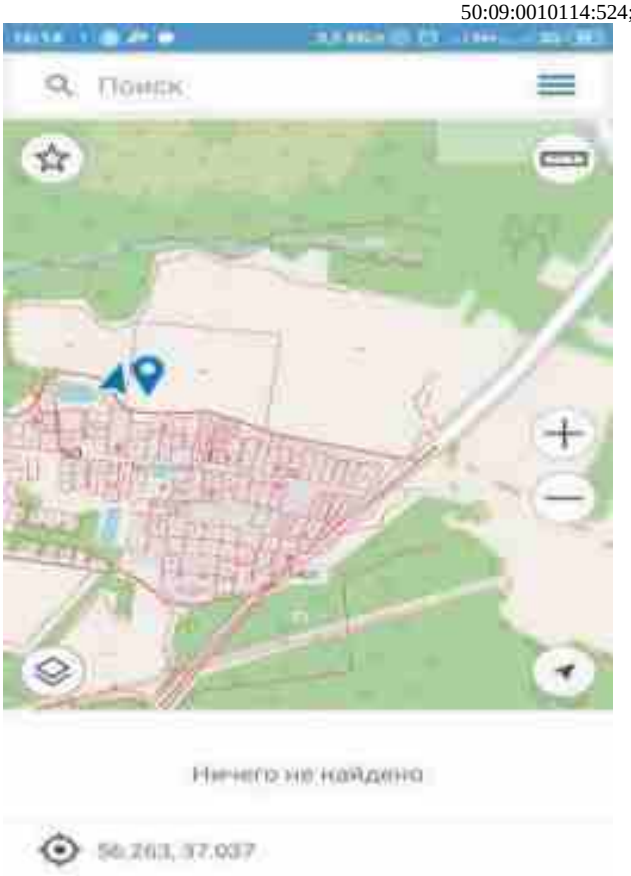
50:09:0000000:297

50:09:0000000:300

50:09:0000000:301

50:09:0000000:302

50:09:0010114:524; 50:09:0010114:525



50:09:0010114:79

50:09:0010114:80

50:09:0010114:89

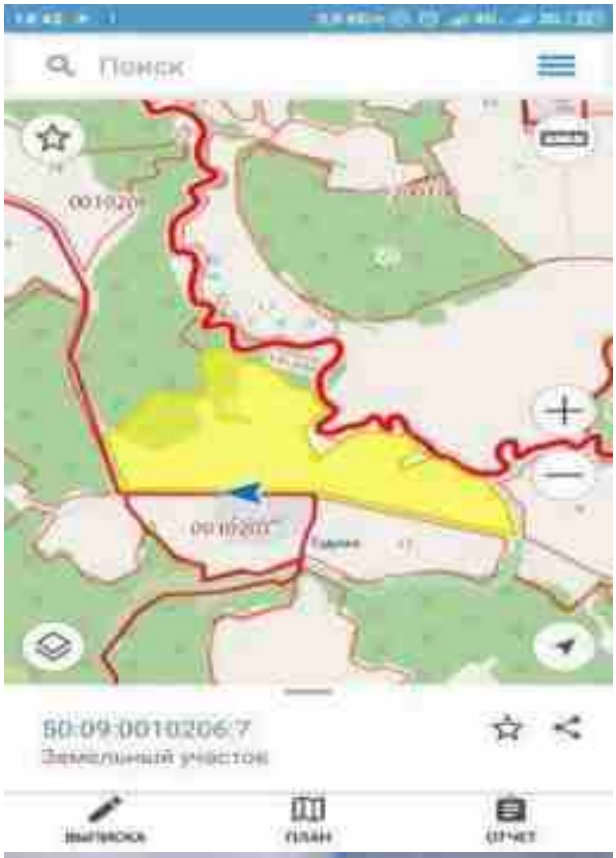
50:09:0010114:93

50:09:0010114:94

50:09:0010114:96

50:09:0010206:17

50:09:0010206:7



50:09:0010207:26

50:09:0010207:27

50:09:0010207:31

50:09:0010207:33

50:09:0010207:35

50:09:0010334:243

50:09:0010334:273

Поиск
50:09:0010334:273
Земельный участок
ВЫПИСКА
ПЛАН

50:09:0010334:275

50:09:0010334:276

50:09:0010334:724

50:09:0010334:837

50:09:0010403:23

50:09:0010403:30

50:09:0010607:10

50:09:0010607:16

50:09:0010607:9

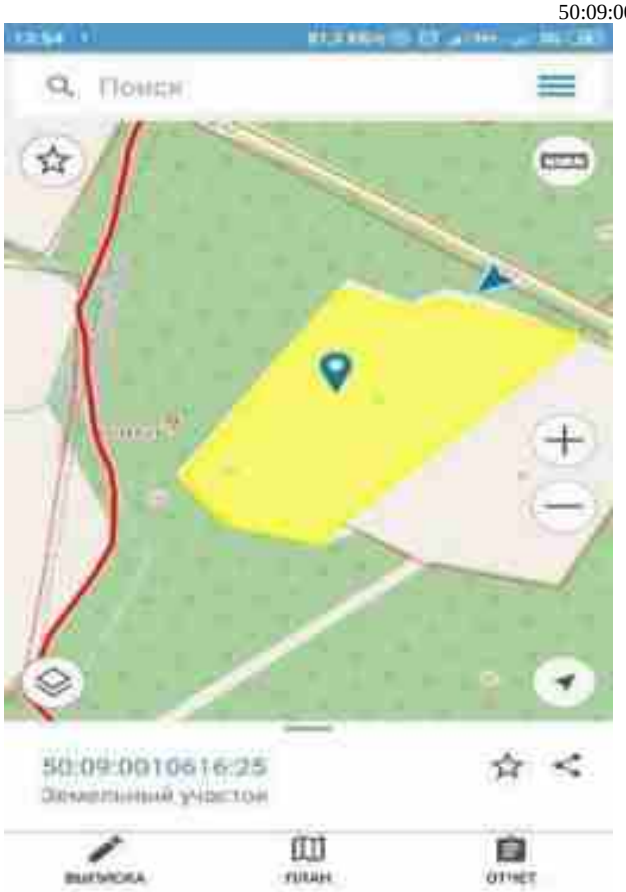
50:09:0010616:15

50:09:0010616:17

50:09:0010616:18

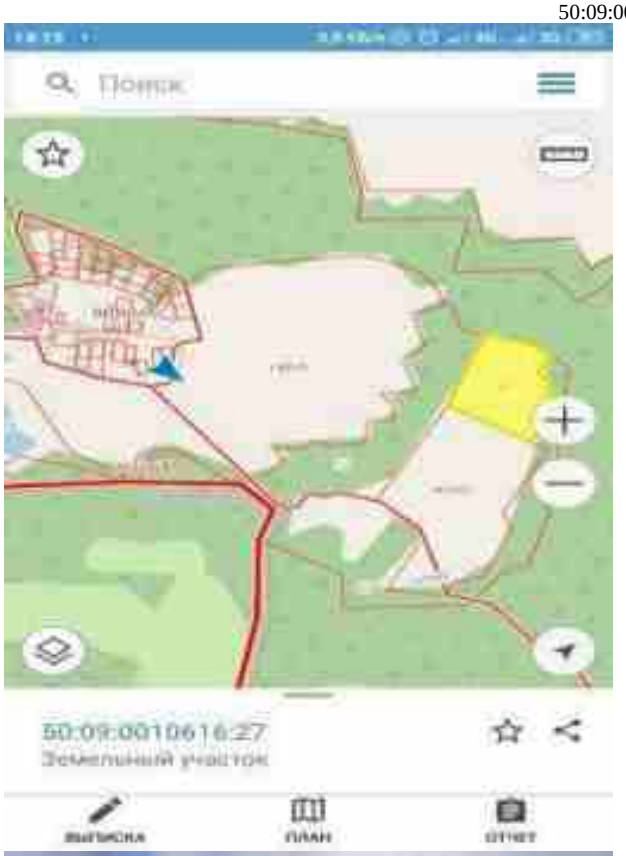
50:09:0010616:21

50:09:0010616:25



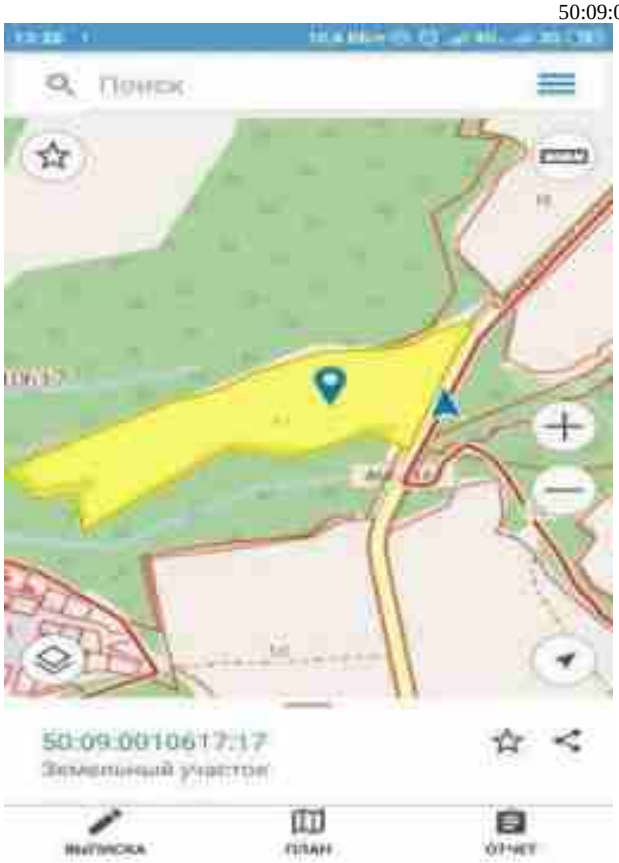
50:09:0010616:26

50:09:0010616:27



50:09:0010617:14

50:09:0010617:17



50:09:0010617:18

50:09:0010617:27

50:09:0010617:32

50:09:0010617:33

50:09:0020126:104

50:09:0020126:112

50:09:0020126:114

50:09:0020126:13

50:09:0020126:16

50:09:0020126:169

50:09:0020126:170

50:09:0020126:99

50:09:0020127:19

50:09:0020127:23

50:09:0020127:24

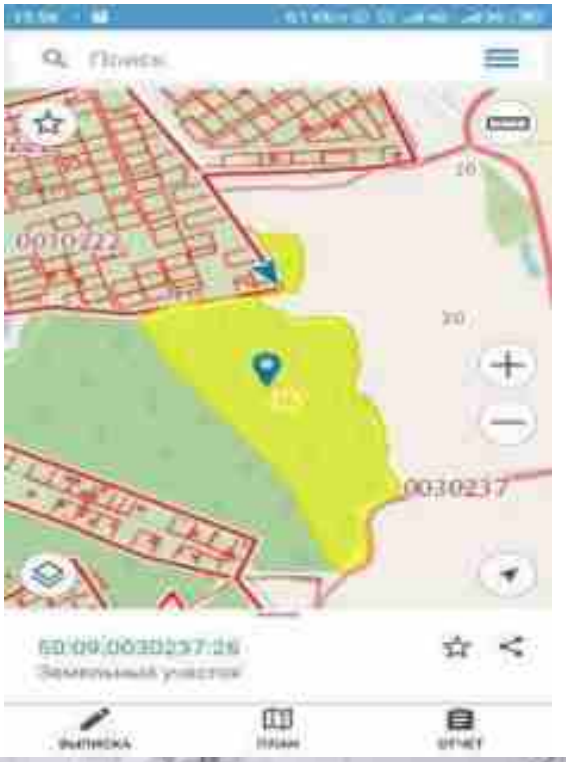
50:09:0020127:32

50:09:0020127:33

50:09:0030116:85

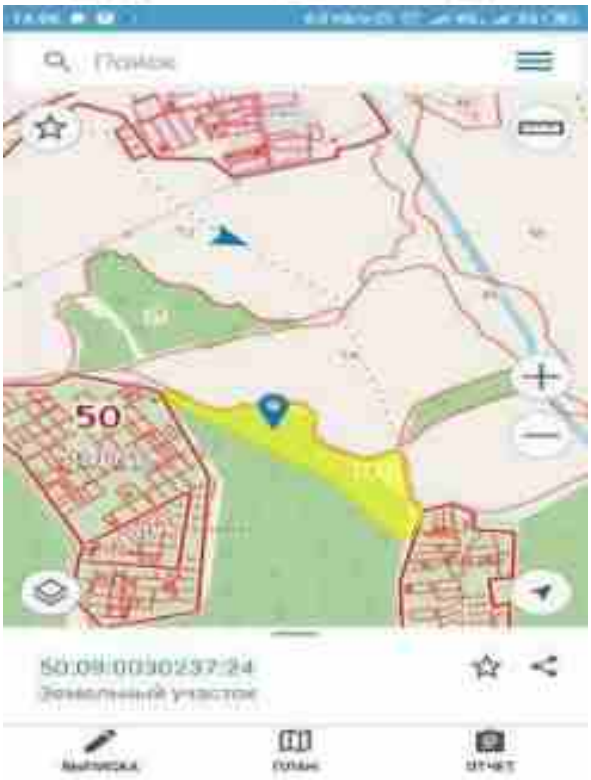
50:09:0030237:24

50:09:0030237:26



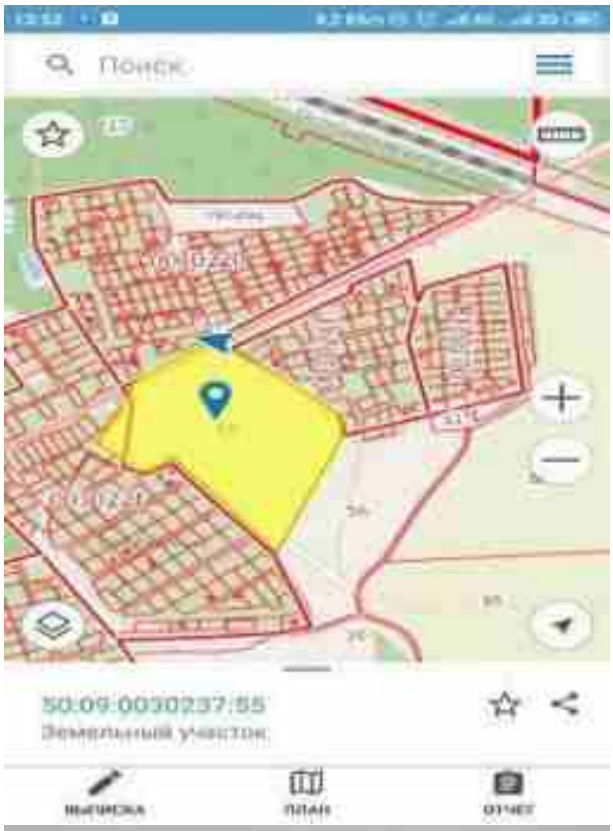
50:09:0030237:27

50:09:0030237:53; 50:09:0030237:54; 50:09:0030237:24; 50:09:0030237:25; 50:09:0030237:49



Поиск
50:09:0030237:49
Земельный участок
ВЫПИСКА
ПЛАН
ОТЧЕТ

50:09:0030237:55; 50:09:0030237:56



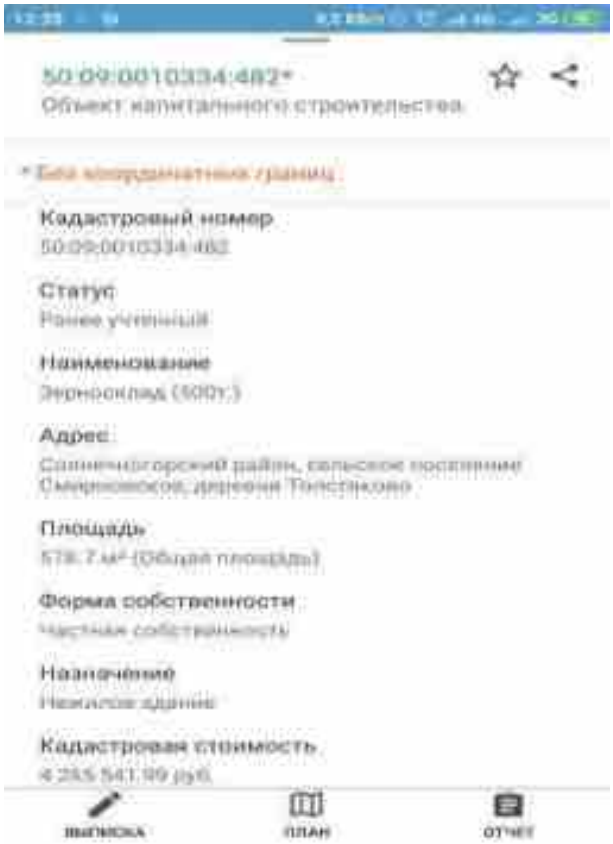
50:09:0060126:1009

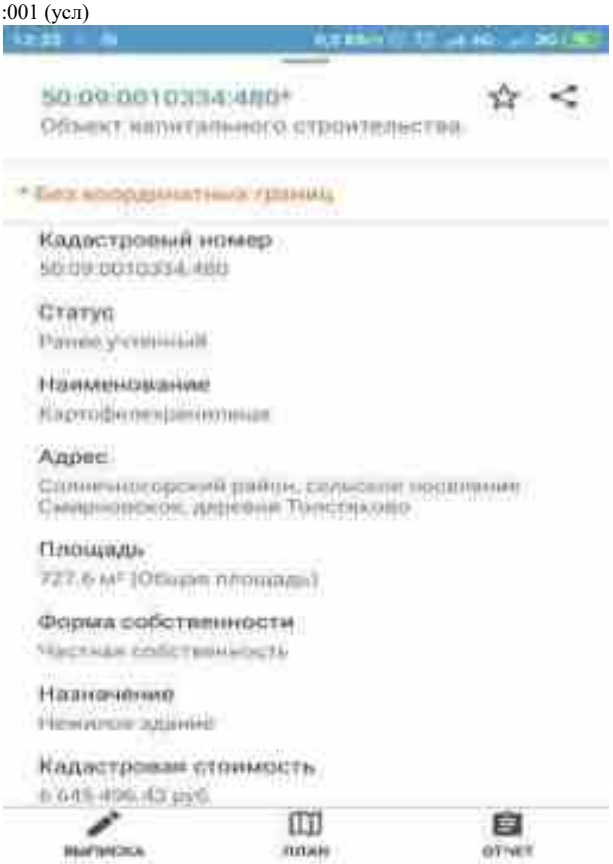
50:09:0060126:1011

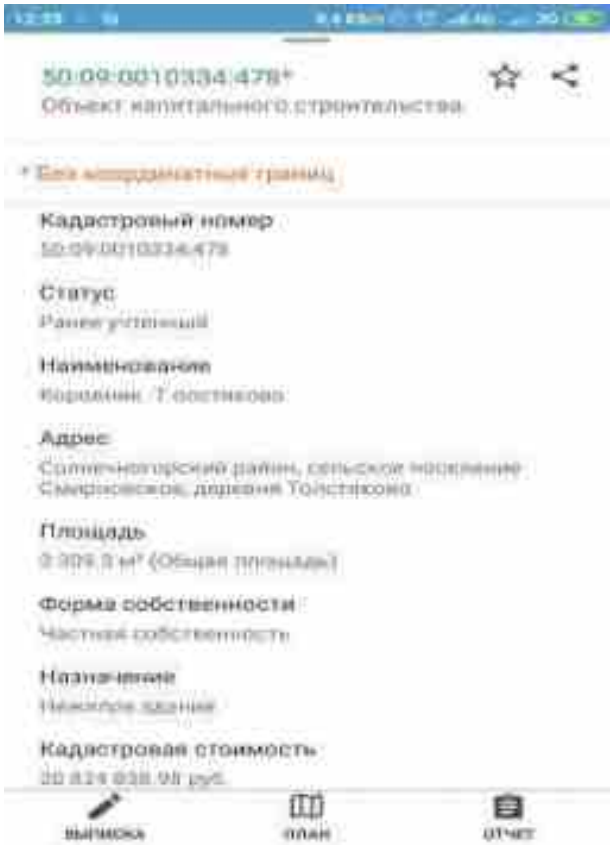
50:09:0060126:336

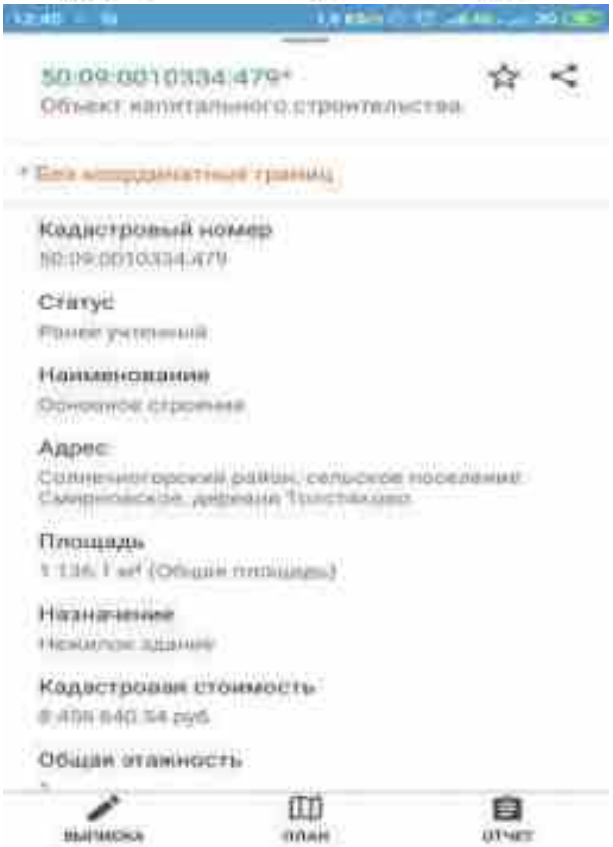
50:09:0060434:45

50:09:0010334:482
50:09:01:03568:002 (усл); 50:09:0010334:480
50:09:01:03609:001 (усл); 50:09:0010334:478
50:09:01:03608:001 (усл); 50:09:0010334:479
50:09:01:03568:001 (усл)









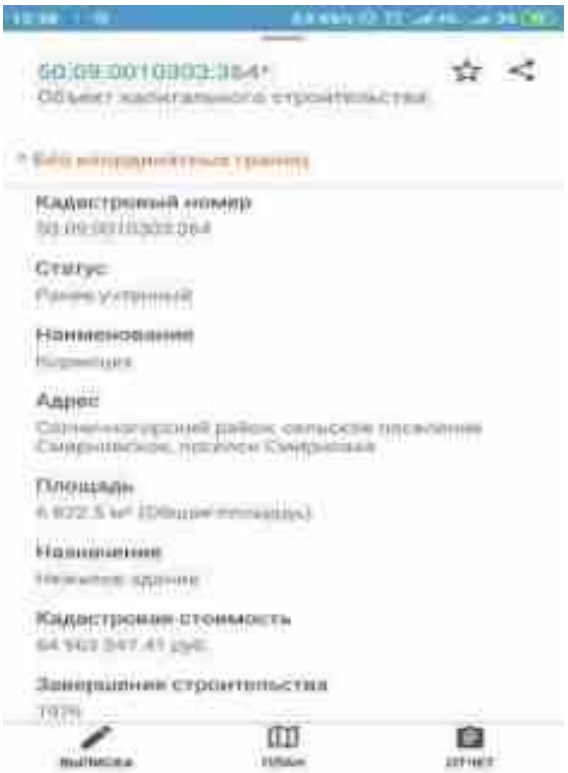
Зерносклад (500т), инв. № 12835, лит. Б

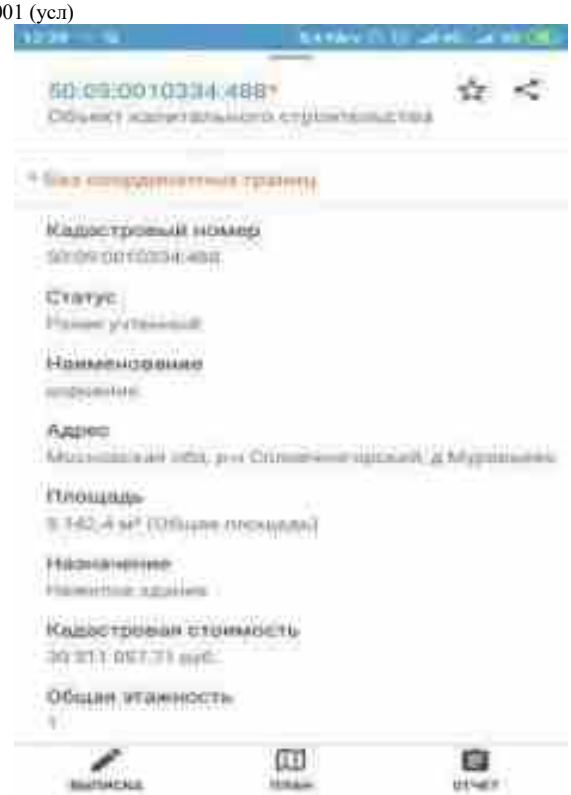
Картофелехранилище Толстяково, инв. №12815, лит.Б

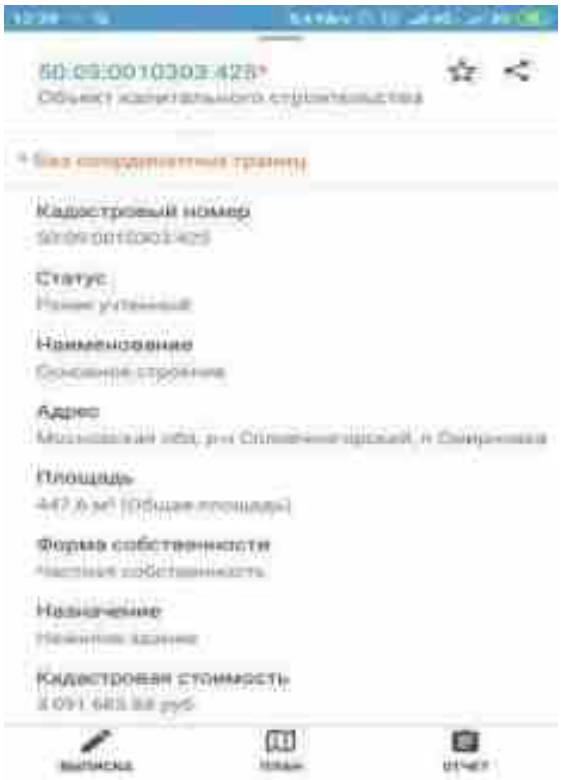
Коровник Толстяково, инв. №12807, лит.Б

МТФ (3-й двор), 1-этажный, инв. № 12834, лит.Б,Б1

50:09:0010303:364
50:09:01:03601:001 (усл); 50:09:0010334:488
50:09:01:03608:001 (усл); 50:09:0010303:425
50:09:01:03570:001 (усл)







Коровник-Муравьево, инв № 12830, лит.Б,Б1,Б2

Железоарсклад 1-этажный инв № 12859, лит.Б