SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

ООО "Сюрвей.ру"
Россия, 105064, г. Москва,
ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Тел.: (495) 509-22-72
Факс: (495) 505-39-45
e-mail: reports@survey.ru
http://www.survey.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 356 ООО «Сюрвей.ру»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор
ООО "Сюрвей.ру" Survey.ru Limited liability company
_____ А.А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 500-99-06-0617

об определении справедливой (рыночной) стоимости: Земельные участки общей площадью 910 612,00 кв.м. расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино

по состоянию на 02 июня 2017 года
дата составления отчета 02 июня 2017 года.

ЗАКАЗЧИК:	**Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Сюрвей.ру»**

Начальнику отдела коллективных инвестиций
Общество с ограниченной ответственностью
«УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ
«Земельные ресурсы»
Г-же Терещенко Н.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости имущества: Земельные участки общей площадью 910 612,00 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости проведена по состоянию на 02 июня 2017 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на 02 июня 2017 года (НДС не облагается) составляет:

181 328 889,74 руб.

(Сто восемьдесят один миллион триста двадцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят девять рублей 74 копейки.)

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» А.А. Миронов

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ **3**

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ **5**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ **7**

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ **11**

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ **13**

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения **13**

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя **14**

4.2.1 Заявление оценщика 14

4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 14

4.2.3 Сведения о независимости оценщика 15

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **16**

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ **18**

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения **18**

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки **19**

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки **20**

6.4 Информация о местоположении объектов оценки **21**

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ **27**

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки **27**

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки **28**

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения **28**

8 АНАЛИЗ РЫНКА **31**

8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки **31**

8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость **37**

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки 37

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки 37

8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 38

8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 38

8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 38

8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 41

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) **42**

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ 43
10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости 43
10.2 Методы оценки земельных участков 44
10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 45
11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 47
11.1 Методика расчета 47
11.2 Выбор единиц сравнения 48
11.3 Подбор объектов-аналогов 48
11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения 49
11.5 Определение стоимости объектов оценки 51
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 59
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 60
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ 61
14.1 Перечень методической литературы 61
14.2 Перечень источников внешней информации 62
15 ДОКУМЕНТАЦИЯ 63

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
8	50:09:0060434:446	65 880,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
	Итого:	**910 612,00**			

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Задание на оценку №06 от 30.05.2017 года

Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Дата оценки	02 июня 2017 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд «Земельный ресурсы» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.	181 328 889,74 руб. (Сто восемьдесят один миллион триста двадцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят девять рублей **74 копейки.**)
Результаты оценки рыночной стоимости при расчете различными подходами	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода **Сравнительный подход: 181 328 889,74 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)**

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Задание на оценку №06 от 30.05.2017 года, Отчет об оценке №500-99-06-0617 от 02 июня 2017 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
8	50:09:0060434:446	65 880,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
	Итого:	**910 612,00**			

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Задание на оценку №06 от 30.05.2017 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Генеральный договор № №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение *№06 от 30.05.2017 года*
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельные участки общей площадью 910 612,00 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд «Земельный ресурсы» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	02 июня 2017 года
Период проведения оценки	С 30 мая 2017 года (дата заключения Задания на оценку) по 02 июня 2017 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	02 июня 2017 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: • Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. • В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «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, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации». • Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. • В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки». • В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. • При сборе информации об объекте оценки Оценщик не проводит осмотр объекта оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки. • При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом. • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов,

	входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика. Оценщик не обязан: • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомочностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки не производится. Объект оценки находится в надлежащем состоянии.
Применяемые стандарты оценки	• Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Задание на оценку №06 от 30.05.2017 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

Заказчик	**Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы»** **Адрес места нахождения РФ, Москва, пер. Капранова д.3 стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810500000000009, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.**
Оценщик	**Миронов Антон Андреевич** Почтовый адрес Оценщика: Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213. Номер контактного телефона Оценщика: +7 (495) 509-22-72 Адрес электронной почты Оценщика: appraiser@survey.ru Местонахождение оценщика: офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Стаж: Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. Образование Оценщика • Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

	ИНН 7701503076 Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	**Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»** Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1 Место нахождения: ОГРН 1027739150328 Дата присвоения ОГРН 04.09.2002г. ОГРН 1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г. ИНН/КПП 7701503076 / 770101001 Тел. (495) 509-22-72 Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Задание на оценку №06 от 30.05.2017 года

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «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, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике

получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- В соответствии с Заданием на оценку осмотр объекта оценки не производится.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» 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 «Сюрвей.ру» 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.

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Антон Андреевич 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 Миронов Антон Андреевич 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 Миронов Антон Андреевич 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.

Оценщик _____/Миронов А.А./

Генеральный директор _____/ Миронов А.А./
ООО «Сюрвей.ру»

"Сюрвей.ру" "Survey.ru" Limited liability company МОСКВА

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila).

3) Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного

права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«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 18 июля 2012 года № 106н.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия « справедлива стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных из документов и материалов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	50:09:0070603:440	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806907 от 24.03.2016 г.
2	Земельный участок	50:09:0070603:442	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806909 от 24.03.2016 г.
3	Земельный участок	50:09:0070421:100	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806914 от 24.03.2016 г.
4	Земельный участок	50:09:0070603:441	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806908 от 24.03.2016 г.
5	Земельный участок	50:09:0070421:97	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806915 от 24.03.2016 г.
6	Земельный участок	50:09:0070421:94	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ББ №806916 от 24.03.2016 г.
7	Земельный участок	50:09:0060434:445	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	от 12.10.2016 года
8	Земельный участок	50:09:0060434:446	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	от 12.10.2016 года

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	50:09:0070603:440	Общая долевая собственность	Доверительное управление
2	Земельный участок	50:09:0070603:442	Общая долевая собственность	Доверительное управление
3	Земельный участок	50:09:0070421:100	Общая долевая собственность	Доверительное управление
4	Земельный участок	50:09:0070603:441	Общая долевая собственность	Доверительное управление
5	Земельный участок	50:09:0070421:97	Общая долевая собственность	Доверительное управление
6	Земельный участок	50:09:0070421:94	Общая долевая собственность	Доверительное управление
7	Земельный участок	50:09:0060434:445	Общая долевая собственность	Доверительное управление
8	Земельный участок	50:09:0060434:446	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд «Земельный ресурсы» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

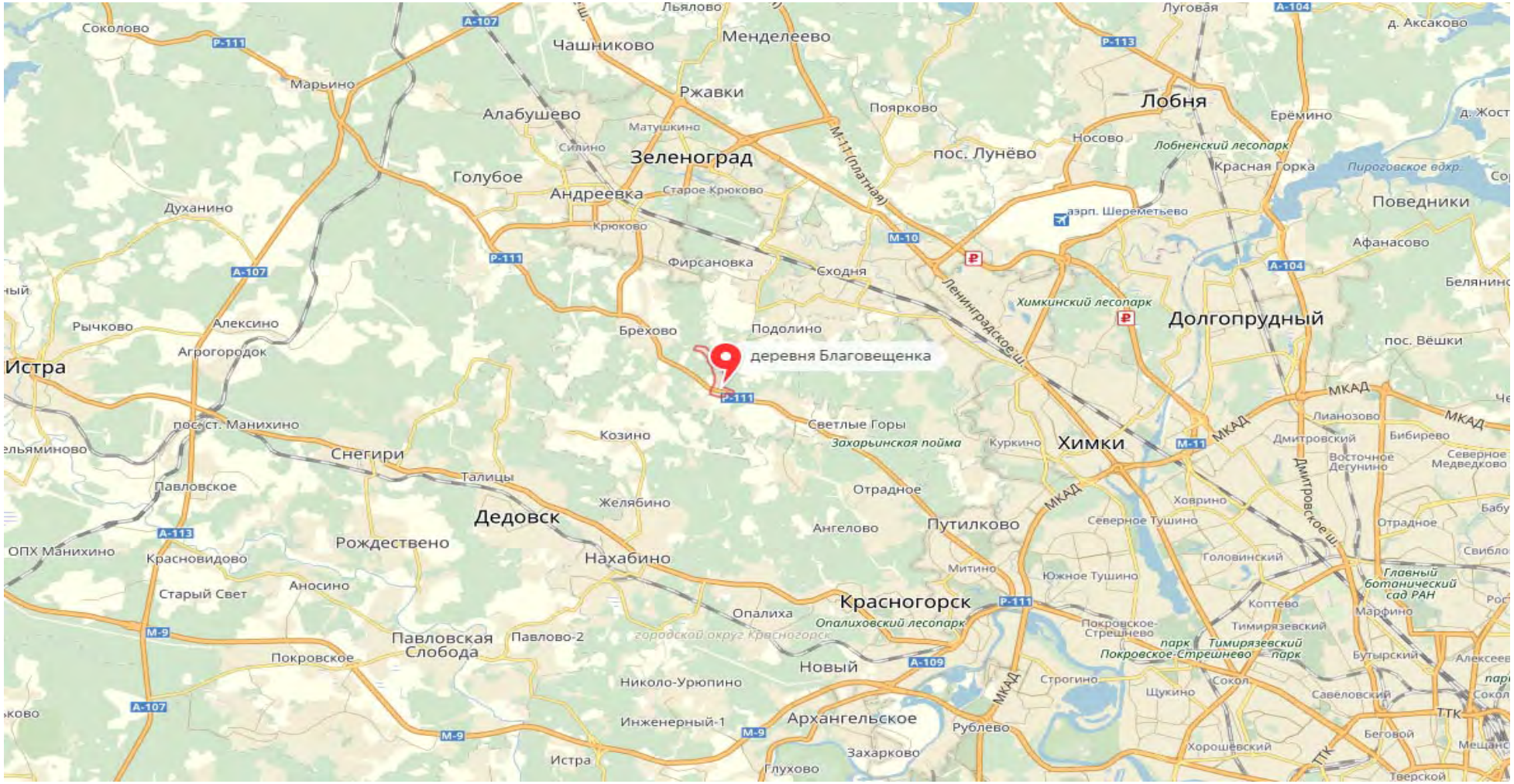
Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

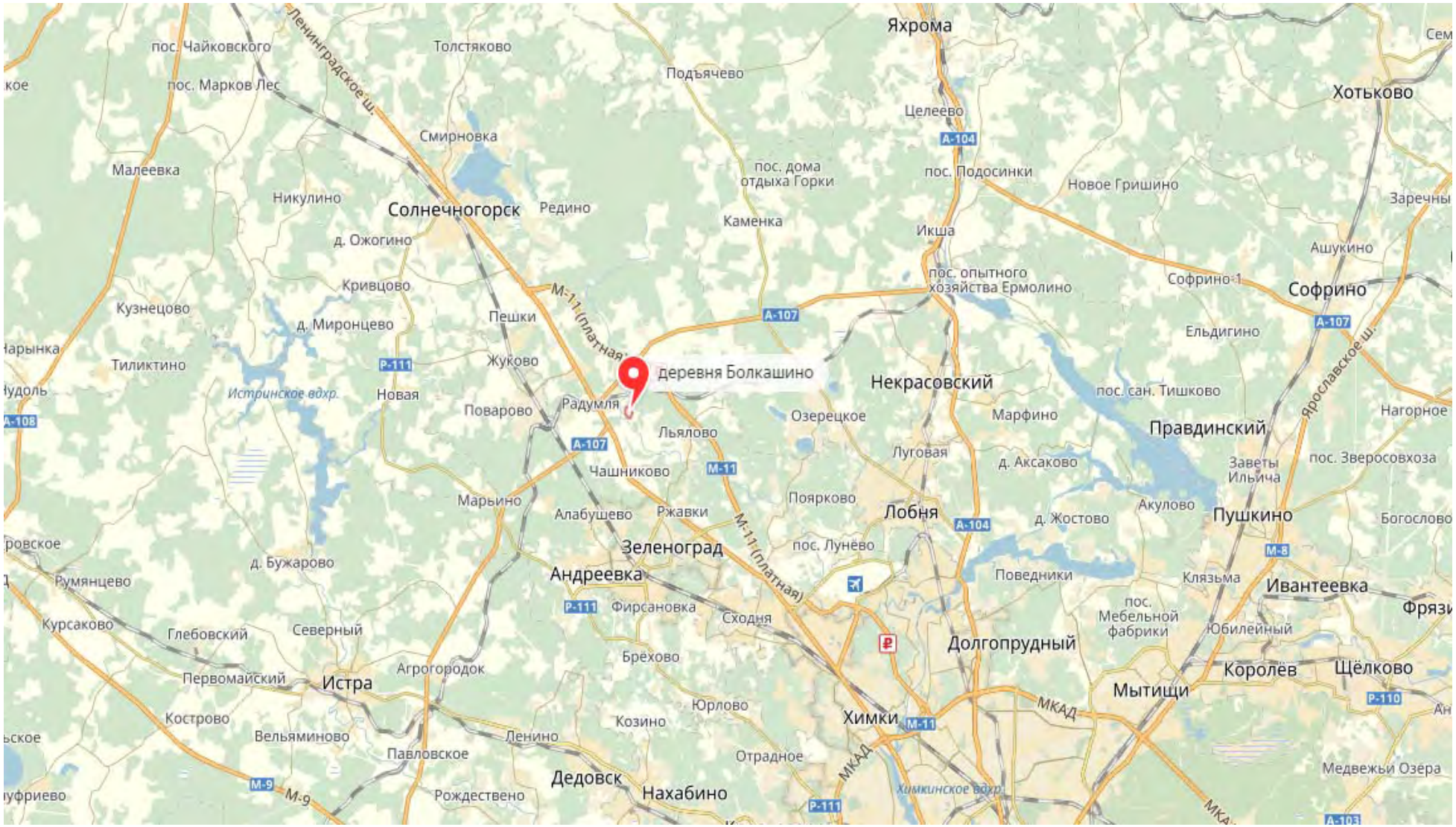
№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
8	50:09:0060434:446	65 880,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
	Итого:	**910 612,00**				

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельные участки общей площадью 910 612,00 кв.м.) расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино.




деревня Болкашино
Яхрома
Хотьково
Солнечногорск
Некрасовский
Правдинский
Лобня
Пушкино
Зеленоград
Андреевка
Долгопрудный
Химки
Мытищи
Королёв
Щёлково
Ивантеевка
Истра
Дедовск
Нахабино
Софрино
Ленинградское ш.
Ярославское ш.
М-11 (платная)
МКАД
Истринское вдхр.
Химкинское вдхр.

Краткая информация о Солнечногорском районе.

География.

Солнечногорский район в границах 1939 года

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории — 1085,07 км².

История

Солнечногорский район был образован в 12 июля 1929 года в составе Московского округа Московской области. В его состав вошли рабочий посёлок Солнечногорский, а также следующие сельсоветы бывшей Московской губернии:

- из Клинского уезда:
- из Вертлинской волости: Вертлинский, Воробьёвский, Мерзловский, Мостовский, Мошницкий, Муравьёвский, Тимоновский, Фединский
- из Давыдковской волости: Головковский
- из Соголевской волости: Таракановский
- из Солнечногорской волости: Гришенский, Мелечкинский, Новинский, Обуховский, Солнечногорский, Спас-Слободский, Субботинский, Шапкинский
- из Спас-Нудольской волости: Поджигородовский
- из Троицкой волости: Горковский, Логиновский, Хохловский, Щекинский
- из Бедняковской волости Московского уезда: Дудкинский, Есиповский, Литвиновский, Пешковский, Поваровский, Радумльский, Рождественский, Хоругвинский
- из Пятницкой волости Воскресенского уезда: Алексеевский, Белавинский, Бережковский, Верхуртовский, Карцевский, Лопотовский, Новоселовский, Пятницкий, Соколовский, Тимофеевский, Якунинский.

20 мая 1930 года из Солнечногорского района в Коммунистический был передан Рождественский с/с, а в Воскресенский район — Новоселовский с/с. Одновременно из Дмитровского района в Солнечногорский были переданы Лукьяновский и Чепринский с/с.

27 сентября 1932 года из Сходненского района в Солнечногорский были переданы дачные посёлки Сходня и Крюково и сельсоветы Алабушевский, Андреевский, Бреховский, Горетовский, Джунковский, Дурыкинский, Жилинский, Исаковский, Кутузовский, Лигачевский, Лыткинский, Льяловский, Молжаниновский, Назарьевский, Подолинский, Поярковский, Ржавский, Савелковский, Стародальневский, Усковский, Филинский, Черкизовский и Черногряжский (при этом Жилинский с/с был упразднён). Одновременно из Солнечногорского района Верхуртовский, Карцевский и Якунинский с/с были переданы в Истринский район, Поджигородовский с/с — в Ново-Петровский район, а Хохловский и Щекинский с/с — в Клинский район.

10 августа 1934 года был упразднён Тимофеевский с/с.

13 мая 1935 года из Коммунистического района в Солнечногорский были переданы Мышецкий и Чашниковский с/с.

3 ноября 1938 года был образован д.п. Фирсановка. 11 ноября д.п. Крюково и Сходня были преобразованы в рабочие посёлки. 13 декабря р.п. Солнечногорский был преобразован в город Солнечногорск.

4 января 1939 года Исаковский, Мышецкий, Поярковский и Чашниковский с/с были переданы Краснополянскому району, а Лукьяновский и Чепринский с/с — Коммунистическому району. 17 июля были упразднены Воробьевский, Головковский, Горковский, Гришенский, Джунковский, Лигачевский, Назарьевский, Новинский,

Пятницкий, Савелковский, Фединский, Хоругвинский и Шапкинский с/с.

28 мая 1940 года в новый Химкинский район были переданы р.п. Крюково и Сходня, д.п. Фирсановка, сельсоветы Алабушевский, Андреевский, Бреховский, Горетовский, Кутузовский, Молжаниновский, Подолинский, Ржавский, Усковский, Филинский, Черкизовский и Черногряжский.

14 июня 1954 года были упразднены Алексеевский, Дудкинский, Дурыкинский, Есиповский, Логиновский, Лопотовский, Лыткинский, Льяловский, Мелечкинский, Мерзловский, Мостовский, Муравьевский, Радумльский, Стародальневский, Субботинский и Тимонинский с/с. Образованы Елизаровский, Кировский, Куриловский и Рахмановский с/с.

7 декабря 1957 года Солнечногорский район был упразднён, а его территория передана в Химкинский район.

18 августа 1960 года Солнечногорский район был восстановлен. В его состав вошли города Солнечногорск и Долгопрудный; р.п. Красная Поляна, Крюково, Лобня, Некрасовский и Сходня; д.п. Луговая и Фирсановка; с/с Алабушевский, Андреевский, Белавинский, Белорастовский, Бережковский, Вертлинский, Габовский, Елизаровский, Каменский, Киовский, Кировский, Куриловский, Кутузовский, Мошницкий, Обуховский, Пешковский, Поваровский, Подолинский, Поярковский, Рахмановский, Ржавский, Соколовский, Солнечногорский, Спас-Слободский, Таракановский, Чашниковский и Юрловский. 30 сентября были упразднены Алабушевский, Киовский, Куриловский, Поваровский, Чашниковский и Юрловский с/с. Образованы д.п. Алабушево и Поварово. Ржавский с/с был переименован в Искровский, а Бережковский — в Пятницкий.

5 сентября 1961 года р.п. Лобня и Сходня были преобразованы в города.

В 1962 году был упразднён Спас-Слободский с/с.

1 февраля 1963 года Солнечногорский район был упразднён, основная часть его сельской территории вошла в Солнечногорский укрупнённый сельский район, другая часть (Белорастовский, Габовский и Каменский с/с) — в Дмитровский укрупнённый сельский район.

11 января 1965 года Солнечногорский район был восстановлен. В его состав вошли город Солнечногорск, р.п. Крюково, д.п. Алабушево и Поварово, с/с Андреевский, Белавинский, Вертлинский,
Елизаровский, Искровский, Кировский, Кутузовский, Мошницкий, Обуховский, Пешковс кий, Подолинский, Пятницкий, Рахмановский, Соколовский, Солнечногорский и Таракановский. 17 августа был образован р.п. Менделеево.

2 декабря 1972 года был упразднён Елизаровский с/с.

14 февраля 1974 года был упразднён Белавинский с/с.

2 декабря 1976 года были упразднены Рахмановский и Таракановский с/с.

9 октября 1986 года р.п. Крюково был включён в черту города Зеленограда.

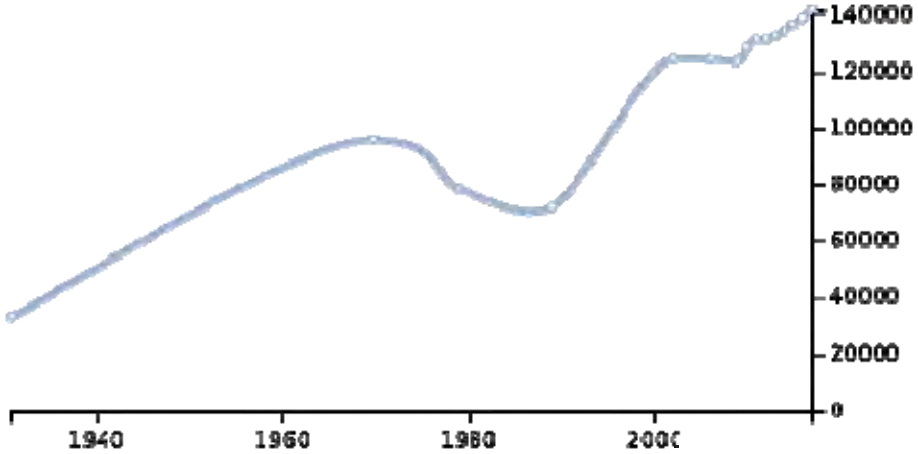
3 февраля 1994 года сельсоветы были преобразованы в сельские округа.

23 апреля 1997 года был образован Ржавский сельский округ.

13 сентября 2004 года д.п. Алабушево был преобразован в сельский населённый пункт. 14 сентября был образован р.п. Ржавки, а Ржавский с/о упразднён. 29 сентября образован р.п. Андреевка.

Население

Численность населения					
1931[8]	1970[9]	1979[10]	1989[11]	2002[12]	2006[13]
33 076	↗95 747	↘78 431	↘71 832	↗124 369	↘124 220
2009[14]	2010[15]	2011[16]	2012[17]	2013[18]	2014[19]
↘123 585	↗128 580	↗131 459	→131 459	↗132 744	↗134 269
2015[20]	2016[21]	2017[4]			
↗136 728	↗138 764	↗141 703			



Муниципально-территориальное устройство

С 2005 года в Солнечногорском районе 198 населённых пунктов в составе пяти городских и шести сельских поселений:

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км²
1	Городское поселение Андреевка	рабочий посёлок Андреевка	9	↗17 743[21]	64,21[5]
2	Городское поселение Менделеево	рабочий посёлок Менделеево	3	↘8213[21]	8,03[5]
3	Городское поселение Поварово	рабочий посёлок Поварово	10	↗8486[21]	51,61[5]
4	Городское поселение Ржавки	рабочий посёлок Ржавки	1	↘4996[21]	7,30[5]
5	Городское поселение Солнечногорск	город Солнечногорск	26	↗58 797[21]	281,61[5]
6	Сельское поселение Кривцовское	деревня Кривцово	31	↗5408[21]	125,62[5]
7	Сельское поселение Кутузовское	деревня Брёхово	16	↗6843[21]	52,88[5]

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км^2
8	Сельское поселение Лунёвское	посёлок Лунёво	21	↘7244[21]	95,72[5]
9	Сельское поселение Пешковское	деревня Пешки	31	↗11 939[21]	182,25[5]
10	Сельское поселение Смирновское	посёлок Смирновка	27	↗3204[21]	134,60[5]
11	Сельское поселение Соколовское	деревня Новая	23	↗5891[21]	128,74[5]

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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[1].

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.

[1] *ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)*

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Дата оценки:	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения 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
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
Метод оценки:	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Отчет об оценке:	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
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
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
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
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Принципы оценки	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
существенности	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
достаточности проверяемости обоснованности	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
однозначности	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
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Результат оценки:	итоговая величина стоимости объекта оценки
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 открытый рынок 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.
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Срок экономической жизни актива	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
Срок экспозиции объекта оценки	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ставка дисконтирования	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
Стоимость	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 N 2)"
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Цель оценки:	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Цена:	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП[1)]	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода[2)]	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство[3)]	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)]	-6,8[5)]	-4,5[5)]	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0[5)]	0,1	0,5[5)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200[6)]		35770[6)]
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4[5)]	-1,8[5)]	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5[6)]		226,0[6)]
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1[6)]		154,5[6)]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

**С устранением сезонности*

1. *Оценка Минэкономразвития России.*
2. *Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.*

3. *Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".*
4. *Предварительные данные.*
5. *В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.*
6. *Оценка.*

Мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы - PM1 индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕГ в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь - на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. -

вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев - рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику - в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе - октябре 2016 г. - 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности - -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться - до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне - 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленое окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца - 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об

усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значении: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3% до 226,0 млрд. долл. США, импорт - на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля

улучшается - просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. **поступление доходов в федеральный бюджет сократилось**, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к **росту дефицита федерального бюджета.**

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. **увеличилось** в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, - сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Источник информации: Министерство экономического развития РФ
http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160728

8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

В статье 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохранным зонам);
- земли запаса.

Ст. 85 ЗК РФ делит населенные пункты на 9 зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- сельскохозяйственные;
- инженерные;
- военные;
- земли специального назначения;
- иным территориальным зонам.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земель, сегменту рынка – землям сельскохозяйственного назначения, под сельскохозяйственное производство.

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

Аналитический обзор: Земельный рынок России 2016: отдельные аспекты находится в Приложении к данному отчету.

8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка - налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы - местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- факторы, связанные с феноменом массово
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Источник информации: http://48.rpn.gov.ru/node/5919

8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов представлена в следующих ниже таблицах.

Таблица 8-2 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки

Аналоги для земельных участков вблизи деревни Благовещенка:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации*	roszem.ru 8-495-767-71-99	roszem.ru 8(916)037-10-60	roszem.ru 8-926-858-04-32
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2017	Май 2017	Май 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Бережки д., Солнечногорском районе, Московской области	Поярково д., Солнечногорском районе, Московской области	Поварово пгт., Солнечногорском районе, Московской области
8	Площадь, кв.м.	250 000,00	30 700,00	44 400,00
	Стоимость, руб.	150 000 000,00	19 092 646,00	22 500 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	600,00	621,91	506,76
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка
13	Ссылка на источник	http://www.roszem.ru/land/253741/	http://www.roszem.ru/land/401893/	http://www.roszem.ru/land/322111/

Источник информации: Скриншоты интернет-страниц с предложениями представлены в Приложении Отчета «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки».

Аналоги для земельных участков вблизи деревни Болкашин:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации*	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru +7-903-504-44-90	roszem.ru 8-926-858-04-32
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2017	Май 2017	Май 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 35 км от города (МКАД), Клочково	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародальня д.	Московская область, д. Свистуха
8	Площадь, кв.м.	86 300,00	126 000,00	31 000,00
	Стоимость, руб.	15 000 000,00	30 240 000,00	8 800 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	173,81	240,00	283,87
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка
13	Ссылка на источник	http://www.roszem.ru/land/347756/	http://www.roszem.ru/land/578284/	http://www.roszem.ru/land/449111/

Источник информации: Скриншоты интернет-страниц с предложениями представлены в Приложении Отчета «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки».

8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

По результатам проведенного анализа фактических цен предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектами оценки, Оценщик пришел к выводу:

Среднее арифметическое значение 553,38 руб./кв. м для участков вблизи деревни Благовещенка

Среднее арифметическое значение 228,84 руб./кв. м для участков вблизи деревни Болкашин

В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из

исходя из установленной категории оцениваемых земельных участков, их разрешенного и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование земельных участков признано вариантом их наиболее эффективного использования.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
8	50:09:0060434:446	65 880,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
	Итого:	**910 612,00**			

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, земельными участками. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. [1]

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

[1] *Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)*

10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

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

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж	застроенные, незастроенные	Сравнительный
Метод выделения	застроенные	
Метод распределения	застроенные	
Метод капитализации земельной ренты	застроенные, незастроенные	Доходный
Метод остатка	застроенные, незастроенные	
Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные	

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - 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).

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования

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

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках

сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел не возможным применить доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.***

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - 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). Процедура метода, следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого

аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А., Том 3. (Стр. 279, табл. 77).

Величина корректировки была принята на уровне минус -9,20% для земельных участков.

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2016», под редакцией Лейфера Л.А., Том 3. (Стр. 279, табл. 77).

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в одном районе Московской области и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат.

Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимость.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2016, Том 3, под редакцией Лейфера Л.А., «Зависимость удельной цены от площади земельного участка с/х назначения.». (Стр. 182, рис. 111).

11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Таблица 11-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

Аналоги для земельных участков вблизи деревни Благовещенка:

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена, руб./кв.м.		**600,00**	**621,91**	**506,76**
Рыночные условия (дата продажи)		май.17	май.17	май.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		544,80	564,69	460,14
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино	Бережки д., Солнечногорском районе, Московской области	Поярково д., Солнечногорском районе, Московской области	Поварово пгт., Солнечногорском районе, Московской области
Корректировка на местоположение		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Цена после корректировки, руб./кв.м.		544,80	564,69	460,14
Общая площадь, м^2		250 000,00	30 700,00	44 400,00

Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
Корректировка на инженерно-геологические условия		0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Аналоги для земельных участков вблизи деревни Болкашин:

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена, руб./кв.м.		**173,81**	**240,00**	**283,87**
Рыночные условия (дата продажи)		май.17	май.17	май.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		157,82	217,92	257,75
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 35 км от города (МКАД), Клочково	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародальня д.	Московская область, д. Свистуха

	деревни Болкашино			
Корректировка на местоположение		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Цена после корректировки, руб./кв.м.		157,82	217,92	257,75
Общая площадь, м^2		86 300,00	126 000,00	31 000,00
Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
Корректировка на инженерно-геологические условия		0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-2 Применение корректировки на масштаб:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Коэффициент корректировки	Аналог №1 (площадь, кв.м.)	Коэффициент корректировки	Корректировка на площадь объекта	Аналог №2 (площадь, кв.м.)	Коэффициент корректировки	Корректировка на площадь объекта	Аналог №3 (площадь, кв.м.)	Коэффициент корректировки	Корректировка на площадь объекта
1	50:09:0070603:440	21 669,00	1,1801	250 000,00	0,9106	29,60%	30 700,00	1,1373	3,76%	44 400,00	1,0937	7,90%
2	50:09:0070603:442	943,00	1,6452	250 000,00	0,9106	80,67%	30 700,00	1,1373	44,66%	44 400,00	1,0937	50,43%
3	50:09:0070421:100	1 977,00	1,5210	250 000,00	0,9106	67,03%	30 700,00	1,1373	33,74%	44 400,00	1,0937	39,07%
4	50:09:0070603:441	34 955,00	1,1217	250 000,00	0,9106	23,18%	30 700,00	1,1373	-1,37%	44 400,00	1,0937	2,56%
5	50:09:0070421:97	5 889,00	1,3548	250 000,00	0,9106	48,78%	30 700,00	1,1373	19,12%	44 400,00	1,0937	23,87%
6	50:09:0070421:94	6 553,00	1,3396	250 000,00	0,9106	47,11%	30 700,00	1,1373	17,79%	44 400,00	1,0937	22,48%
7	50:09:0060434:445	772 746,00	0,8079	86 300,00	1,0193	-20,74%	126 000,00	0,9792	-17,49%	31 000,00	1,1361	-28,89%
8	50:09:0060434:446	65 880,00	1,0489	86 300,00	1,0193	2,90%	126 000,00	0,9792	7,12%	31 000,00	1,1361	-7,68%
	Итого:	**910 612,00**										

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Аналог №1 (стоимость руб./кв.м.)	Корректировка на площадь обьекта	Скорректированная стоимость руб./кв.м.	Аналог №2 (стоимость руб./кв.м.)	Корректировка на площадь обьекта	Скорректированная стоимость руб./кв.м.	Аналог №3 (стоимость руб./кв.м.)	Корректировка на площадь обьекта	Скорректированная стоимость руб./кв.м.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	544,80	29,60%	706,06	564,69	3,76%	585,92	460,14	7,90%	496,49
2	50:09:0070603:442	943,00	544,80	80,67%	984,29	564,69	44,66%	816,88	460,14	50,43%	692,19
3	50:09:0070421:100	1 977,00	544,80	67,03%	909,98	564,69	33,74%	755,22	460,14	39,07%	639,92
4	50:09:0070603:441	34 955,00	544,80	23,18%	671,08	564,69	-1,37%	556,95	460,14	2,56%	471,92
5	50:09:0070421:97	5 889,00	544,80	48,78%	810,55	564,69	19,12%	672,66	460,14	23,87%	569,98
6	50:09:0070421:94	6 553,00	544,80	47,11%	801,46	564,69	17,79%	665,15	460,14	22,48%	563,58
7	50:09:0060434:445	772 746,00	157,82	-20,74%	125,09	217,92	-17,49%	179,81	257,75	-28,89%	183,29

8	50:09:0060434:446	65 880,00	157,82	2,90%	162,40	217,92	7,12%	233,44	257,75	-7,68%	237,95
	Итого:	**910 612,00**									

Таблица 11-3 Расчет стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Аналог №1 (стоимость руб./кв.м.)	Аналог №2 (стоимость руб./кв.м.)	Аналог №3 (стоимость руб./кв.м.)	Среднее значение, руб./кв.м	Коэффициент вариации	Число внесенных корректировок	Абсолютная величина внесенных корректировок	Удельная стоимость аналог №1	Удельная стоимость аналог №2	Удельная стоимость аналог №3	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м
1	50:09:0070603:440	21 669,00	706,06	585,92	496,49	596,1567	17,6395%	2	0,33	233,000	193,354	163,842	590,196
2	50:09:0070603:442	943,00	984,29	816,88	692,19	831,1200	17,6352%	2	0,33	324,816	269,570	228,423	822,809
3	50:09:0070421:100	1 977,00	909,98	755,22	639,92	768,3733	17,6359%	2	0,33	300,293	249,223	211,174	760,690
4	50:09:0070603:441	34 955,00	671,08	556,95	471,92	566,6500	17,6359%	2	0,33	221,456	183,794	155,734	560,984
5	50:09:0070421:97	5 889,00	810,55	672,66	569,98	684,3967	17,6380%	2	0,33	267,482	221,978	188,093	677,553
6	50:09:0070421:94	6 553,00	801,46	665,15	563,58	676,7300	17,6381%	2	0,33	264,482	219,500	185,981	669,963
7	50:09:0060434:445	772 746,00	125,09	179,81	183,29	162,7300	20,0600%	2	0,33	41,280	59,337	60,486	161,103
8	50:09:0060434:446	65 880,00	162,40	233,44	237,95	211,2633	20,0588%	2	0,33	53,592	77,035	78,524	209,151
	Итого:	910 612,00											

Таблица 11-4 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость по сравн. подходу, руб.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	590,1960	12 788 957,12
2	50:09:0070603:442	943,00	822,8090	775 908,89
3	50:09:0070421:100	1 977,00	760,6900	1 503 884,13
4	50:09:0070603:441	34 955,00	560,9840	19 609 195,72
5	50:09:0070421:97	5 889,00	677,5530	3 990 109,62
6	50:09:0070421:94	6 553,00	669,9630	4 390 267,54
7	50:09:0060434:445	772 746,00	161,1030	124 491 698,84
8	50:09:0060434:446	65 880,00	209,1510	13 778 867,88
	Итого:	**910 612,00**		**181 328 889,74**

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-5 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Наилучшее и наиболее эффективное использование	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	12 788 957,12
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	775 908,89
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	1 503 884,13
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	19 609 195,72
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	3 990 109,62
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	4 390 267,54
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино	124 491 698,84
8	50:09:0060434:446	65 880,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино	13 778 867,88
	Итого:	**910 612,00**				**181 328 889,74**

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, от использования затратного и доходного подходов в Отчете представлен обоснованный отказ.

Так как в оценке был использован один подход, его результатам был присвоен удельный вес 1,00.

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок	50:09:0070603:440	21 669,00	12 788 957,12	12 788 957,12
2	Земельный участок	50:09:0070603:442	943,00	775 908,89	775 908,89
3	Земельный участок	50:09:0070421:100	1 977,00	1 503 884,13	1 503 884,13
4	Земельный участок	50:09:0070603:441	34 955,00	19 609 195,72	19 609 195,72
5	Земельный участок	50:09:0070421:97	5 889,00	3 990 109,62	3 990 109,62
6	Земельный участок	50:09:0070421:94	6 553,00	4 390 267,54	4 390 267,54
7	Земельный участок	50:09:0060434:445	772 746,00	124 491 698,84	124 491 698,84
8	Земельный участок	50:09:0060434:446	65 880,00	13 778 867,88	13 778 867,88
	Интегральный показатель веса по соответствующему подходу			*1*	
	Итого:		**910 612,00**		**181 328 889,74**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 02 июня 2017 года составляет:

181 328 889,74 (Сто восемьдесят один миллион триста двадцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят девять рублей 74 копейки.) руб. (НДС не облагается).

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Заданием на оценку №06 от 30.05.2017 года, заключенным между Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельные участки общей площадью 910 612,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 02 июня 2017 года и представлена в Отчете об оценке №500-99-06-0617 от 02 июня 2017 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО№7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 02 июня 2017 года составляет (НДС не облагается):

181 328 889,74 (Сто восемьдесят один миллион триста двадцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят девять рублей 74 копейки.) руб. (НДС не облагается).

в том числе:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	12 788 957,12
2	50:09:0070603:442	943,00	775 908,89
3	50:09:0070421:100	1 977,00	1 503 884,13
4	50:09:0070603:441	34 955,00	19 609 195,72
5	50:09:0070421:97	5 889,00	3 990 109,62
6	50:09:0070421:94	6 553,00	4 390 267,54
7	50:09:0060434:445	772 746,00	124 491 698,84
8	50:09:0060434:446	65 880,00	13 778 867,88
	Итого:		**181 328 889,74**

Оценщик _____/Миронов А.А./

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2016» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2016» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №19, 2016» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства AK&M http://www.akm.ru.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода http://www.iet.ru.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ http://www.gks.ru.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

01.04.2016 № 07 - 02359/16

на № б/н от 30.03.2016

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

Рубцовская набережная, д. 3, стр. 1,
г. Москва, 105082

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций И.Г. Азанов

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93

429793

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016 г. **Москва**

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»**
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь _____

Страховщик _____

нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«16» апреля 2016 года** по **«15» апреля 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«16» апреля 2010 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60.000.000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.
Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Миронов Антон Андреевич на основании Устава.)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015г.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022155/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Миронов Александр Андреевич** Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь _____ Страховщик _____

- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022156/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Миронов Антон Андреевич**
Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, ,код подразделения 770-027

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь _____ Страховщик _____

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015г.)

Вх 1032 от 30.03.2016

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: 24.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070421:100

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешеиное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1977 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3117/2

Государственный регистратор Полякова Ю. В.

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-3117/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Полякова Ю. В.

(подпись, М.П.)

50-ББ № 806914

Вх 1033 от 30.03.2016

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: 24.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070603:440

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21669 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3122/2

Государственный регистратор _____ Полякова Ю. В.

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-3122/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, М.П.) Полякова Ю. В.

50-ББ № 806907

Вх 1034 от 30.03.2016

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: 24.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070603:441

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 34955 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3123/2

Государственный регистратор Полякова Ю. В.

подпись, м.п.

50-50/009-50/009/005/2016-3123/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор Полякова Ю. В.

подпись, М.П.

50-ББ № 806908

Вх 1035 от 30.03.2016

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: 24.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070603:442

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 943 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3124/2

Государственный регистратор Полякова Ю. В.

(подпись, М.П.)

50-50/009-50/009/005/2016-3124/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Полякова Ю. В.

(подпись, М.П.)

50-ББ № 806909

Вх 1030 от 30.03.2016

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: 24.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070421:94

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 6553 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3118/2

Государственный регистратор Полякова Ю. В.

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-3118/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Полякова Ю. В.

(подпись, м.п.)

50-ББ № 806915

Вх 1031 от 30.03.2016

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: 24.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2015 №20151230/ЗР

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070421:97

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 5889 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д.Благовещенка.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3119/2

Государственный регистратор _____ Полякова Ю. В.

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-3119/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Полякова Ю. В.

50-ББ № 806916

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 12.10.2016 Вх. № 3957 от 11.10.2016г.

В Едином государственном реестре нрав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:09:0060434:446
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 65 880+/-90 кв. м, адрес (местоиахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Болкашнно
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных наев - Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестицнонного фонда "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основанин данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев ннвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50/009-50/009/010/2016-9623/1 от 29.09.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровы номером 50:09:0060434:46 и об обеспеченин доступа к образованным земельным участкам от 09.06.2016; Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия:ЗемРес; Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" под управление ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012 серия:ЗемРес; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 4 для юридических лиц от 02.03.2012 от 02.03.2012 №4
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Болкашино, кад.№ 50:09:0060434:46, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 838621 кв. м
		дата государственной регистрации:	29.09.2016
		номер государственной регистрации:	50-50-62/043/2012-151
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 31.01.2012 по 01.11.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижнмости "Земельные ресурсы", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия:ЗемРес
	5.1.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Болкашино, кад.№ 50:09:0060434:46, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 838621 кв. м
		дата государственной регистрации:	29.09.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/008/2016-8425/1
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.05.2016
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Российская Федерация
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство (Росавтодор) Об изъятии путем выкупа для нужд Российской федерации объектов недвижимого имущества в целях обеспечения реализации проекта Строительство Центрально от 09.03.2016 №344-р

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы"

Государственный регистратор (подпись, М.П.) Чуриков Ю. М. (фамилия, инициалы)

вх.№ 3358 от 14.10.2016г.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 12.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:09:0060434:445
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 772 746+/-308 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Болкашино
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50/009-50/009/010/2016-9622/1 от 29.09.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровы номером 50:09:0060434:46 и об обеспечении доступа к образованным земельным участкам от 09.06.2016; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 4 для юридических лиц от 02.03.2012 от 02.03.2012 №4; Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" под управление ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012 серия:ЗемРес; Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия:ЗемРес
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Болкашино, кад.№ 50:09:0060434:46, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 838621 кв. м
	дата государственной регистрации:		29.09.2016
	номер государственной регистрации:		50-50-62/043/2012-151
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 31.01.2012 по 01.11.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Земельные ресурсы", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия:ЗемРес

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы"

Государственный регистратор (подпись, М.П.) Чуриков Ю. М. (фамилия, инициалы)

Поделиться

Продам земельный участок 310.0 соток в Льялово д., Солнечногорском районе, Московской области

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 25 км от города (МКАД), Льялово д.

Лот № 449111 (Размещен 24.10.2015)

Previous

Оставить отзыв

ext

Площадь	Цена	Цена за сотку
	8 800 000 Р	28 387 Р
310.00 сот.	155 706 $	502 $
	139 797 €	451 €

Контакты

Продавец
Светлана

Телефон
8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
садоводство и огородничество

Вид права:
собственность

Транспортная доступность:
подведена автодорога

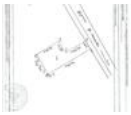
Коммуникации:
электричество

Описание

Продам участок 3,1га в д.Льялово (Жилино), Ленинградское 25км от МКАД, Менделеево. Рядом пансионат «Морозовка». Участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения, для ведения гражданами садоводства и огородничества, под коллективные огороды. Участок прямоугольной формы, ровный, в окружении леса (с трех сторон). Коммуникации: свет и газ по границе участка, возможно подведение. Подъезд – асфальт. Автобусы, маршрутки до Зеленограда. Фото вышлю. Цена 8,8млн.руб.

Расположение

Похожие объекты



Московская область

0.17 Га

13 500 000 Р

Московская область

Участок с коттеджем

Москвовская область

Истринский район, Павловская Слобода с.

76.00 м2 4 430 000 Р

Поделиться

Продам земельный участок 12.6 гектара в Стародальня д., Солнечногорском районе, Московской области

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародальня д.

Лот № 578284 (Размещен 08.02.2017)

Оставить отзыв

Площадь	Цена	Цена за сотку
	30 240 000 Р	24 000 Р
12.60 Га	535 062 $	425 $
	480 393 €	381 €

Контакты

Продавец
Сергей

Телефон
+79035044490

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
ведение сельского хозяйства

Вид права:
собственность

Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:
электричество

Описание

Продается земельный участок площадью 12,6 Га, КН: 50:09:0060126:314, в близи д. Стародальня, Пешковское с.п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: ММК (3 км), трасса-дублер Москва – Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы-дублера ЦКАД. Подъезд к участку по асфальтовой дороге круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Цена 30 240 000 руб., 24 000 руб. за сотку. Торг уместен!!! Сергей 8-903-504-44-90

Расположение

Поделиться

Продам земельный участок 863.0 сотки в Белавино д., Солнечногорском районе, Московской области

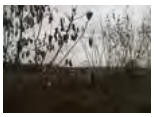
Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 35 км от города (МКАД), Клочково

Лот № 347756 (Размещен 07.11.2014)

Previous

Оставить отзыв

ext



Площадь	Цена	Цена за сотку
	15 000 000 Р	17 381 Р
863.00 сот.	265 408 $	308 $
	238 290 €	276 €

Контакты

Продавец
Светлана

Телефон
8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
ведение сельского хозяйства

Вид права:
собственность

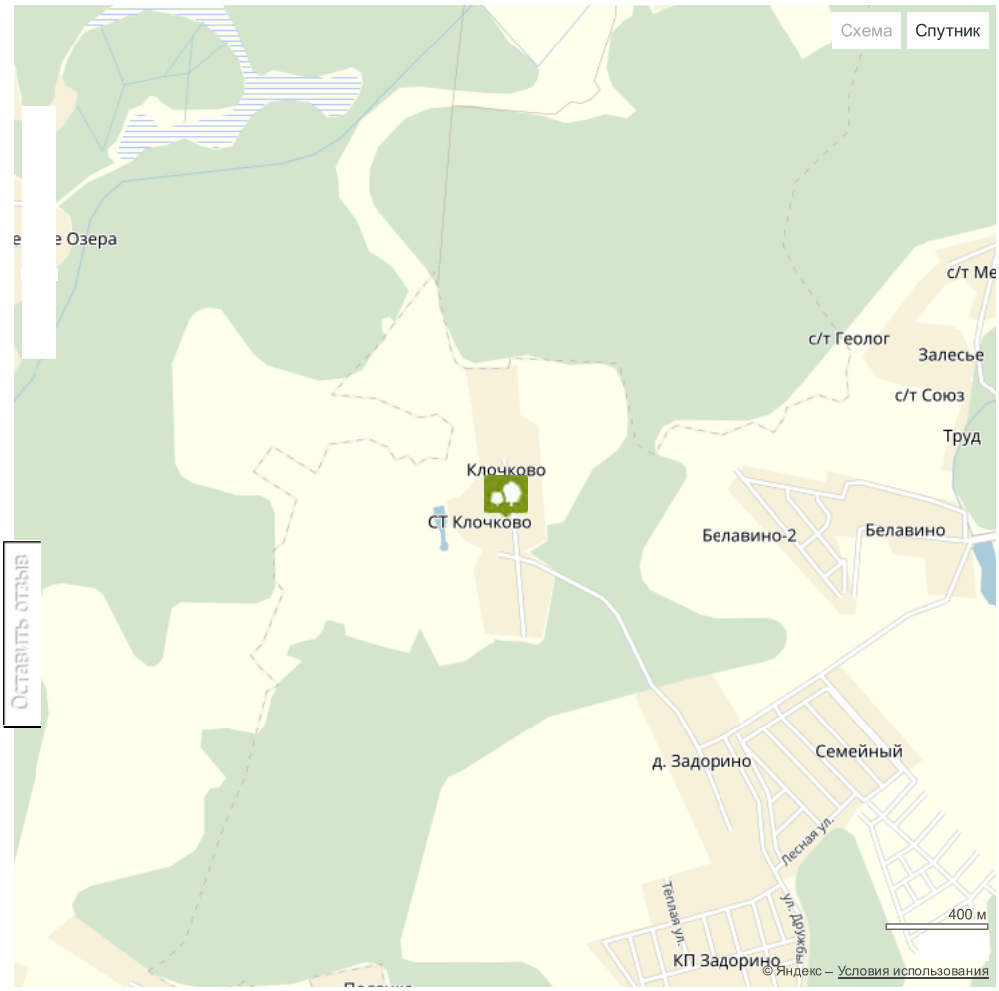
Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:
электричество

Описание

Продам участок 8,63га, д. Клочково, Поварово, Ленинградское 36км от МКАД. Собственность. Участок сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Участок ровный, отличной формы, с двух сторон примыкает к лесу. Основная территория – поле. Подъезд – асфальт. Возможность подключения электричества (по границе участка). Ж/д ст. Поварово 5км. Вокруг девственная природа, чистейший воздух. Есть магазин. Месторасположение и фото вышлю. Цена 15млн.руб. Тел 89162722374.

Расположение



Похожие объекты

Московская область

0.17 Га

13 500 000 Р

Московская область

7.50 сот. / 46.00 м^2

650 000 Р

Поделиться

Продам земельный участок 444.0 сотки в Поварово пгт., Солнечногорском районе, Московской области

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 33 км от города (МКАД), Поварово пгт.

Лот № 322111 (Размещен 10.07.2014)

Previous

Оставить отзыв

ext

Площадь	Цена	Цена за сотку
	22 500 000 Р	50 676 Р
444.00 сот.	398 112 $	897 $
	357 436 €	805 €

Контакты

Продавец
Светлана

Телефон
8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
ведение сельского хозяйства

Вид права:
собственность

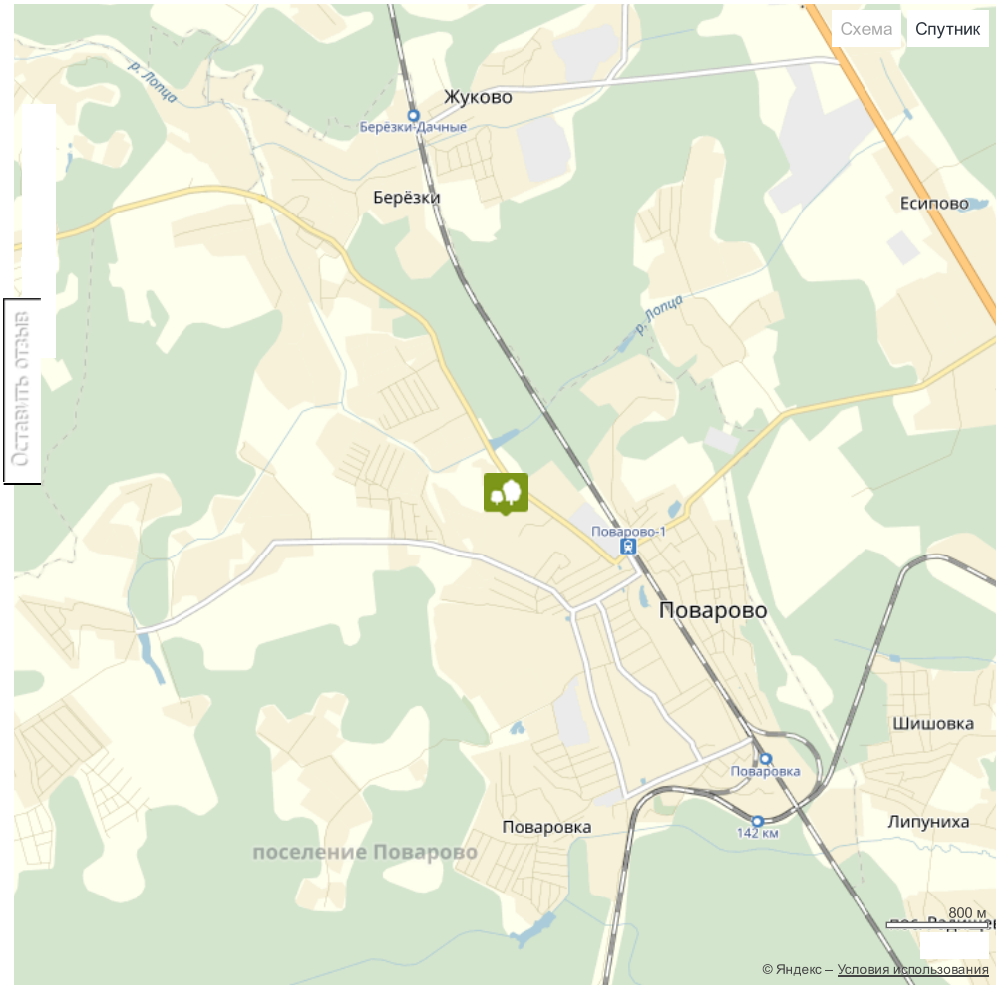
Транспортная доступность:
подведена автодорога, вблизи пассажирской ж/д станции

Коммуникации:
газ, электричество

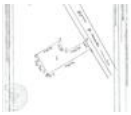
Описание

Продам участок 4,44га, п. Поварово, Ленинградское 33км от МКАД, собственность. Участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения, для сельхоз производства, примыкает к шоссе. Коммуникации: свет и газ по границе, возможно подключение. Рядом ж/д станция Поварово, транспортная доступность до Москвы, Зеленограда. Инфраструктура пос. Поварово. Цена 22,5млн.руб. Тел 89162722374

Расположение



Похожие объекты



Московская область

0.17 Га

13 500 000 Р

Участок с коттеджем

Москвовская область

Истринский район, Павловская Слобода с.

76.00 м2 4 430 000 Р

Поделиться

Продам земельный участок 307.0 соток в Поярково д., Солнечногорском районе, Московской области

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 18 км от города (МКАД), Поярково д.

Лот № 401893 (Размещен 15.04.2015)

Previous

Оставить отзыв

Next

Площадь	Цена	Цена за сотку
	19 085 723 Р	62 168 Р
307.00 сот.	337 700 $	1 100 $
	303 196 €	988 €

Контакты

Продавец
Галина

Телефон
8(916)037-10-60

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
ведение сельского хозяйства

Вид права:
собственность

Транспортная доступность:
подведена автодорога

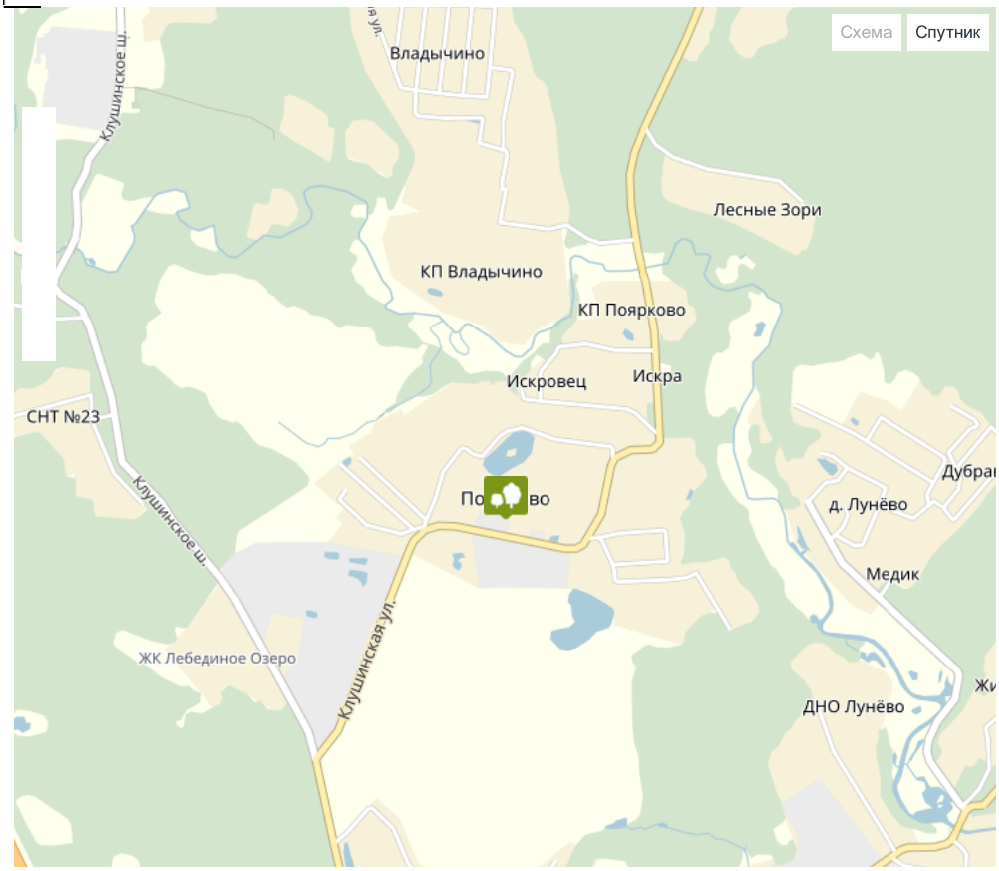
Коммуникации:
газ, канализация, вода, электричество

Описание

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3,0716 Га, расположенный в 18 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Солнечногорском районе с/п Луневское вблизи дер. Поярково. Коммуникации- по границе земельного участка. Категория- Земли сельскохозяйственного назначения. РВИ- для сельскохозяйственного производства. Цель использования- Промышленно-складской комплекс. Земельный участок имеет круглогодичные подъездные пути (до Ленинградского шоссе ~ 4 км, до МКАД ~ 18 км по Ленинградскому шоссе). В 3-х км от земельного участка ведется строительство новой скоростной дороги Москва – Санкт-Петербург. Рельеф земельного участка ровный. В непосредственной близости от участка ведется строительство новых промышленных объектов. 1 100 дол./сотка Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Оставить отзыв

Расположение



Земельный участок

Ростовская область

Неклиновский район, Боцманово, 11 км от города

0.27 Га **1 950 000 Р**

Поделиться

Продам земельный участок 25.0 гектар в Бережки д., Солнечногорском районе, Московской области

Пятницкое шоссе (Р111), 45 км от города (МКАД), Бережки д.

Лот № 253741 (Размещен 03.09.2013)

Оставить отзыв

Площадь	Цена	Цена за сотку
	150 000 000 Р	60 000 Р
25.00 Га	2 654 078 $	1 062 $
	2 382 904 €	953 €

Контакты

Продавец
Сергей

Телефон
8-495-767-71-99

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
дачное строительство

Вид права:
собственность

Транспортная доступность:
подведена автодорога

Описание

Участки для личных усадеб, имений, организации коттеджных поселков, малоэтажного строительства, баз отдыха, туристско-рекреационных зон и т.д Предлагаем Вашему вниманию инвестиционные проекты, связанные с освоением земельных участков в Солнечногорском районе. Они относятся к категории земель с/х назначения для сельхоз. производства, для дачного строительства, для садоводства. Предлагаемые земельные участки расположены в экологически чистых, живописных местах Солнечногорского района, в непосредственной близости от Истринского водохранилища, для инвесторов возможность выхода к воде. Они окружены заповедными лесами с прекрасными видами и ландшафтами. Развитая инфраструктура, доступность коммуникаций, близость Пятницкого шоссе, относительно небольшое расстояние до Москвы (от 30 до 40 км), асфальтированные дороги до наших участков - всё это делает удобным круглогодичный подъезд к ним. Наши рекомендации по предполагаемому виду их использованию: для личных усадеб, имений, организации коттеджных поселков, малоэтажного строительства, баз отдыха, туристско-рекреационных зон и т. д...

Расположение

Похожие объекты

Владислав Новоселов
управляющий директор BEFL

Vladislav Novoselov
BEFL Managing Partner

Земельный рынок России 2016: отдельные аспекты

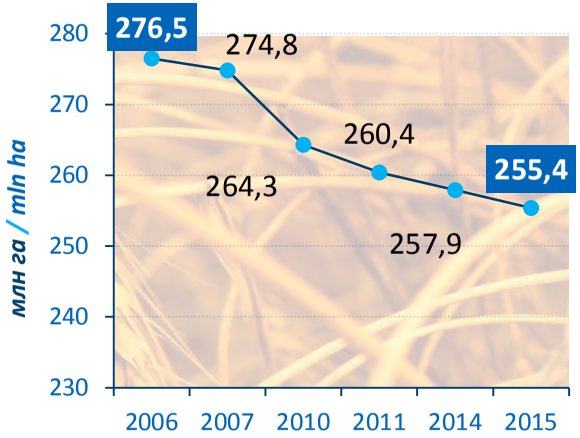
«Где маржа 2017», 9 февраля 2017 года, Москва

Russian Farmland Market 2016: selected aspects

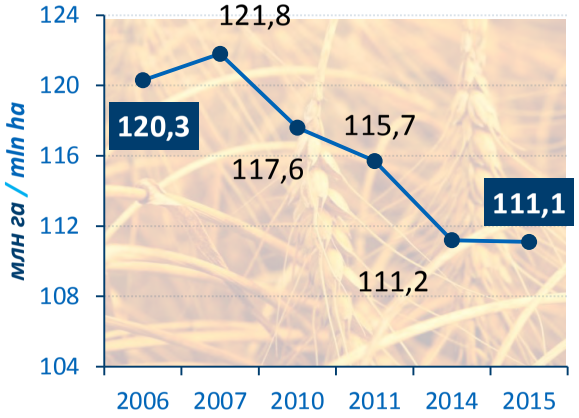
«Where the margin is 2017», 9 February 2017, Moscow

Распределение с/х земли по видам собственности | Farmland breakdown by type of ownership title

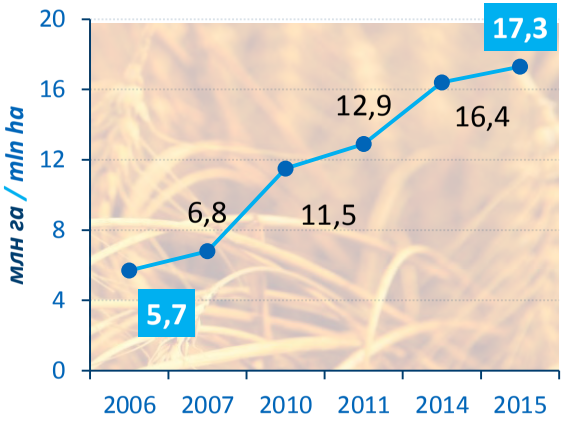
Муниципальная и государственная собственность / Municipal and state ownership



Собственность граждан РФ / Individual ownership

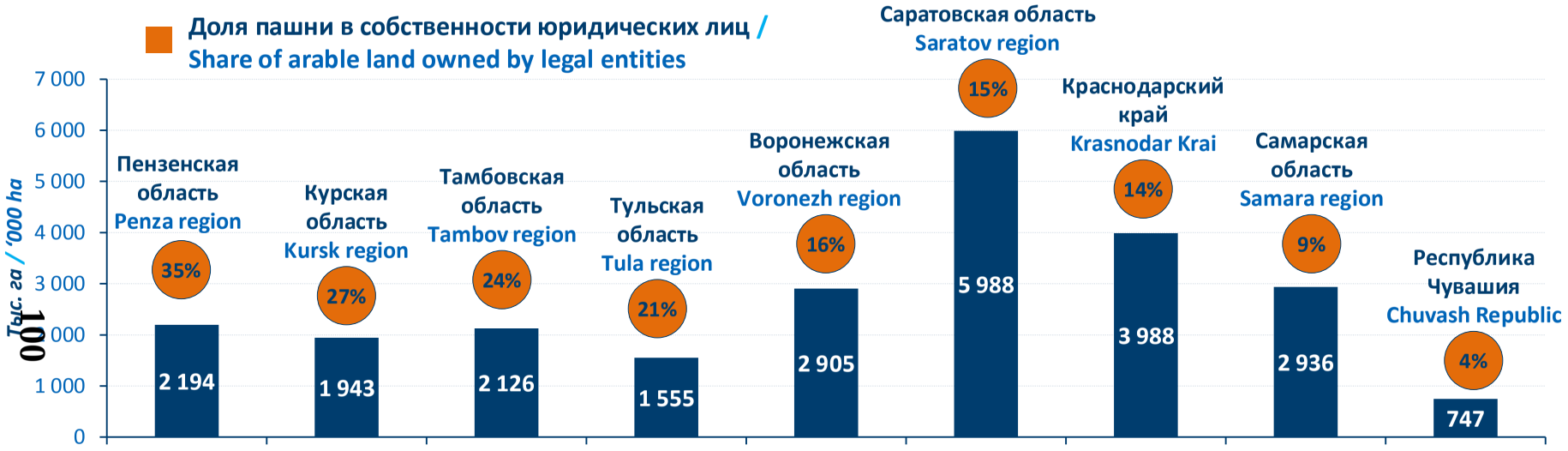


Собственность юридических лиц / Ownership of legal entities



Площадь пашни по области / Arable land in the region

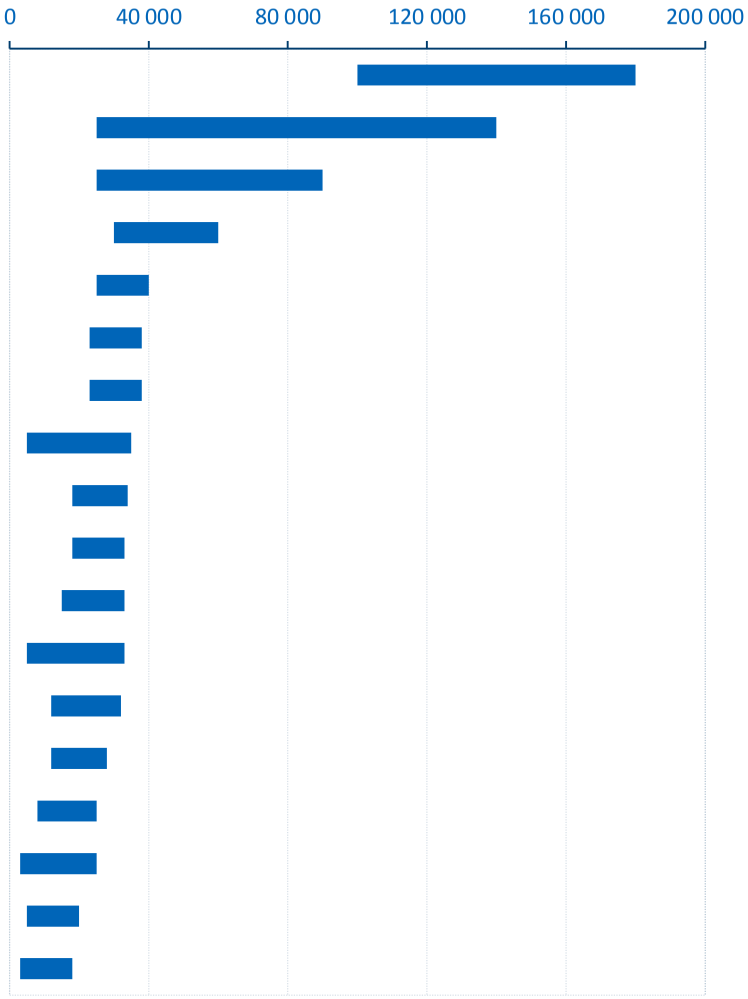
Доля пашни в собственности юридических лиц / Share of arable land owned by legal entities



Источник: Национальные доклады о состоянии и использовании земель на 01.01.2016 г. по РФ и регионам, Росреестр
Data provided by: National Reports on Condition and Use of Land as of 01/01/2016 in Russia and regions, Federal Agency for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr)

Цены на с/х земли в регионах, руб. | Farmland prices split by regions, RUB

Регион	Region	Мин. / min	Макс. / max
Краснодарский край	Krasnodar Krai	100 000	180 000
Ставропольский край	Stavropol Krai	25 000	140 000
Ростовская область	Rostov region	25 000	90 000
Курская область	Kursk region	30 000	60 000
Тамбовская область	Tambov region	25 000	40 000
Липецкая область	Lipetsk region	23 000	38 000
Орловская область	Orel region	23 000	38 000
Волгоградская область	Volgograd region	5 000	35 000
Тульская область	Tula region	18 000	34 000
Пензенская область	Penza region	18 000	33 000
Рязанская область	Ryazan region	15 000	33 000
Алтайский край	Altai Krai	5 000	33 000
Саратовская область	Saratov region	12 000	32 000
Нижегородская область	Nizhny Novgorod region	12 000	28 000
Брянская область	Bryansk region	8 000	25 000
Ульяновская область	Ulyanovsk region	3 000	25 000
Самарская область	Samara region	5 000	20 000
Оренбургская область	Orenburg region	3 000	18 000



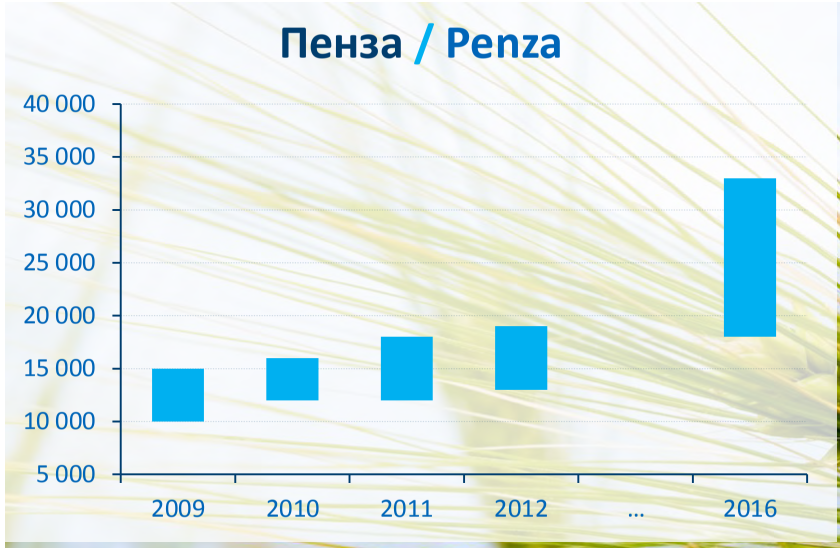
101

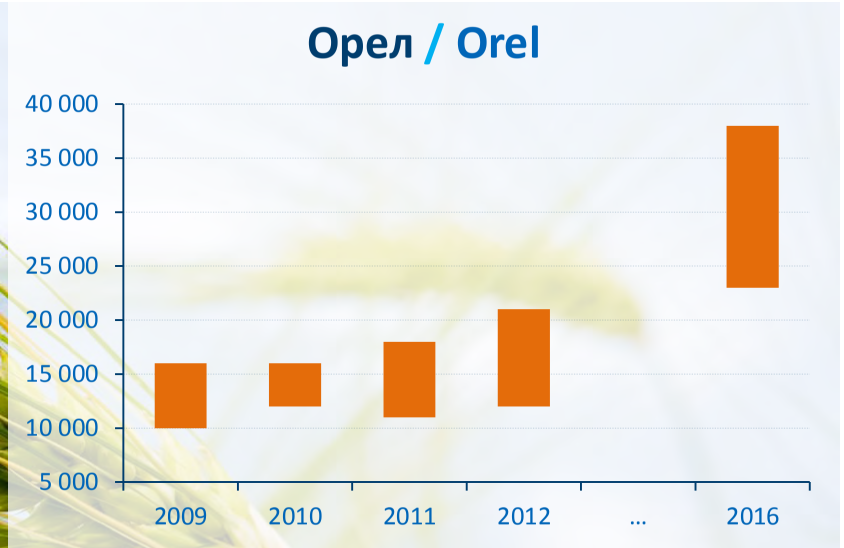
Доля неугодий составляет не более 12 %, земельные участки / массивы размером не менее 1 000 га, земли без орошения

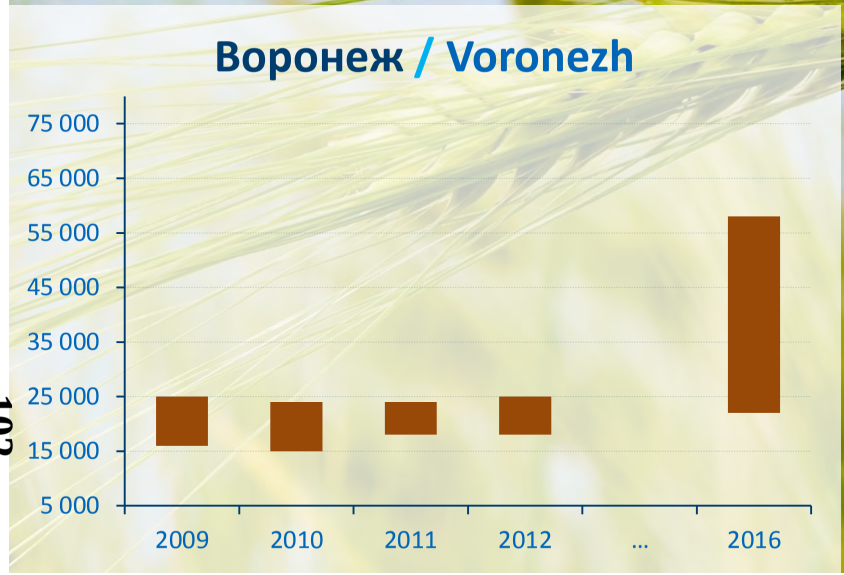
Less than 12 % of neglected land, land plots / parcels of over 1,000 ha, no irrigation

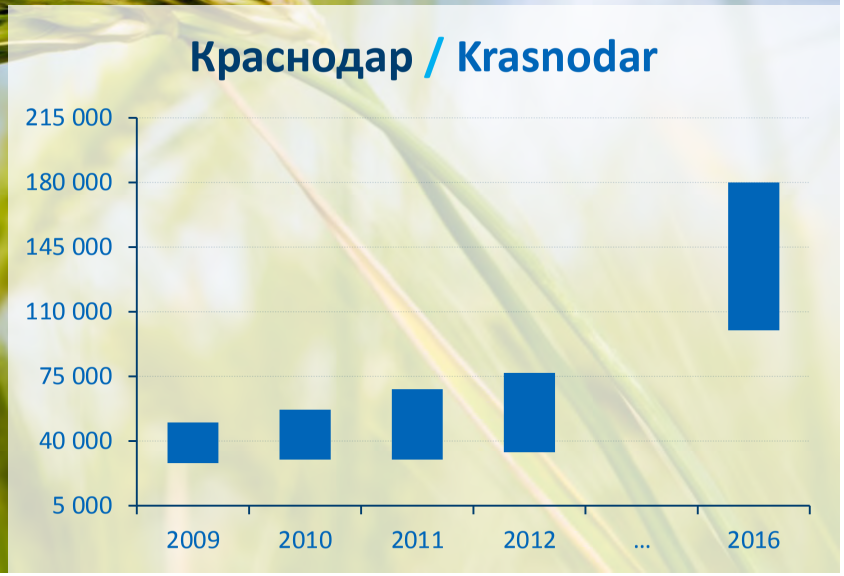
Источник: по данным BEFL
Data provided by: BEFL

Изменение стоимости с/х земли в отдельных регионах | Changes in farmland values in selected regions





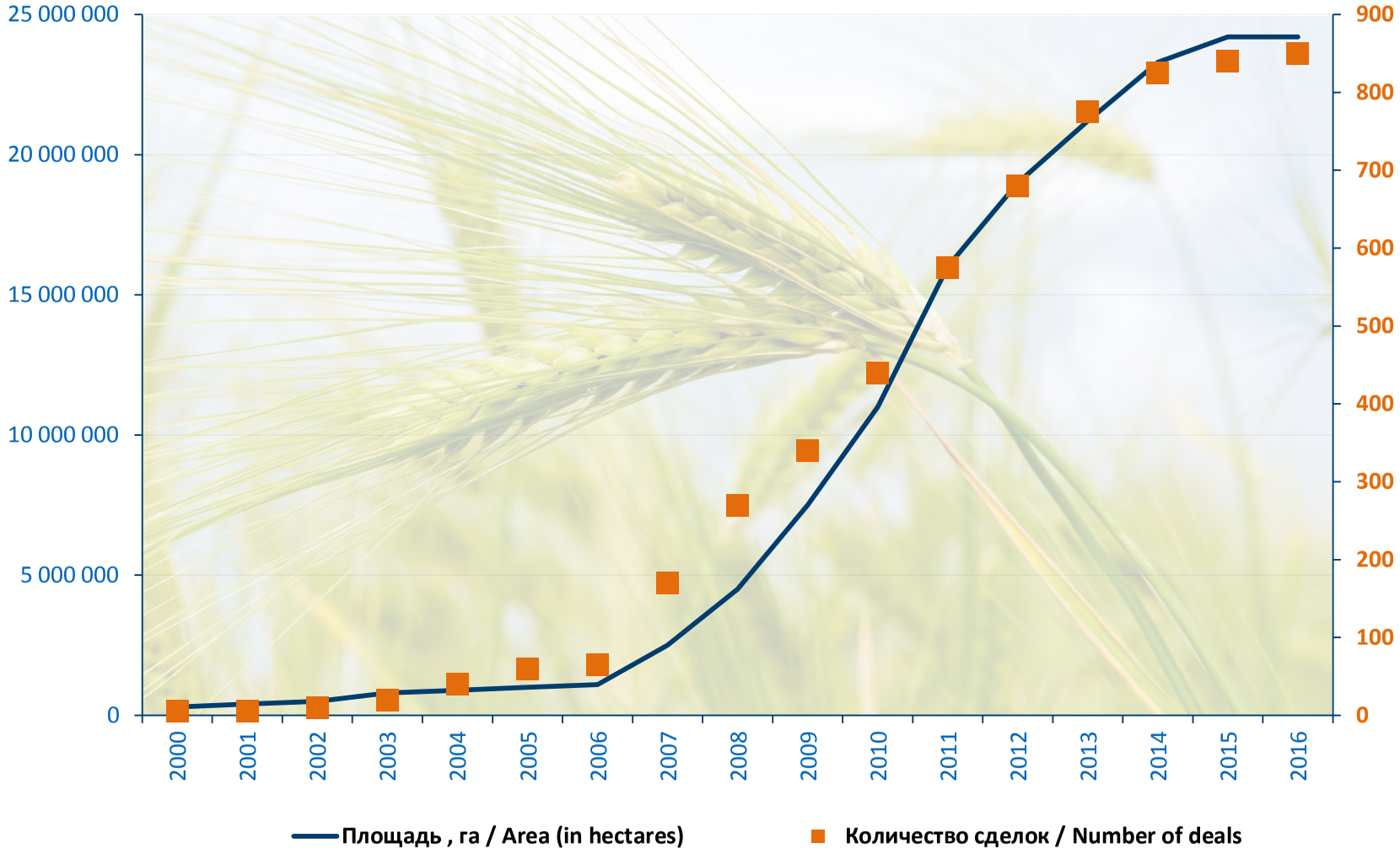




Источник: по данным BEFL
Data provided by: BEFL

Сделки с с/х землей в мире за период с 2000 по 2016 г. | Global farmland deals for the period from 2000 to 2016

Транснациональные сельскохозяйственные сделки по заключенным договорам, 2000–2016 гг. / Transnational agricultural deals with a concluded contract, 2000–2016



Источник: Land Matrix, апрель 2016 года
Data provided by: Land Matrix, April 2016

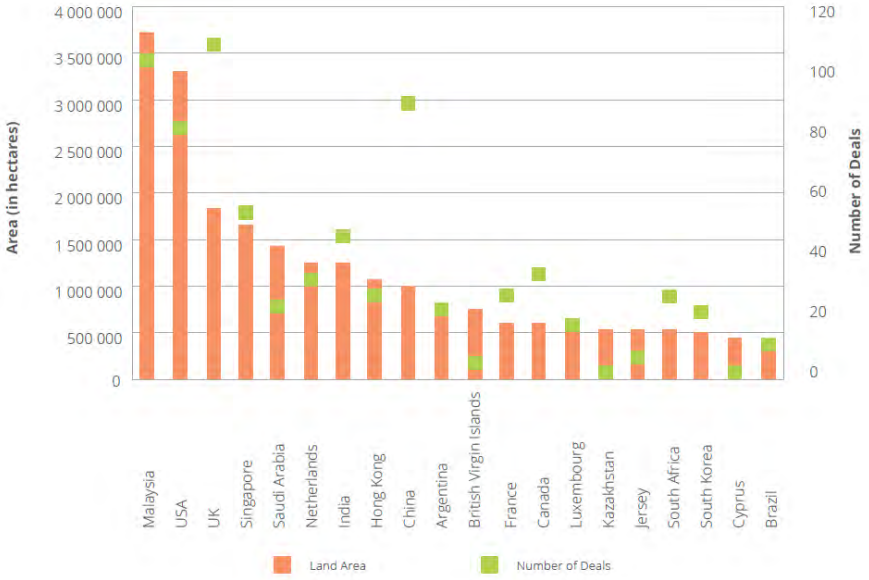
Сделки с с/х землей в мире за период с 2000 по 2016 г. | Global farmland deals for the period from 2000 to 2016

20 крупнейших стран–объектов инвестиций по площади пашни заключенных сделок

Top 20 target countries according to size of concluded deals

20 крупнейших стран-инвесторов, заключивших контракты по приобретению земли для ведения сельского хозяйства

Top 20 investor countries for concluded deals with agricultural intention



Источник: Land Matrix, апрель 2016 года
Data provided by: Land Matrix, April 2016

Юридические риски потери прав на землю | Legal risks of losing title to land

Основания возникновения рисков:

Origin of risks:

1. **Несовершенство законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения**

   Immaturity of the legislation regarding farmland transactions

2. **Несоблюдение положений действующего законодательства / недобросовестные действия органов государственной / муниципальной власти**

   Failure to comply with the provisions of the existing legislation or mala fide actions of state / municipal authorities

3. **Недобросовестные действия третьих лиц**

   Mala fide actions of third parties

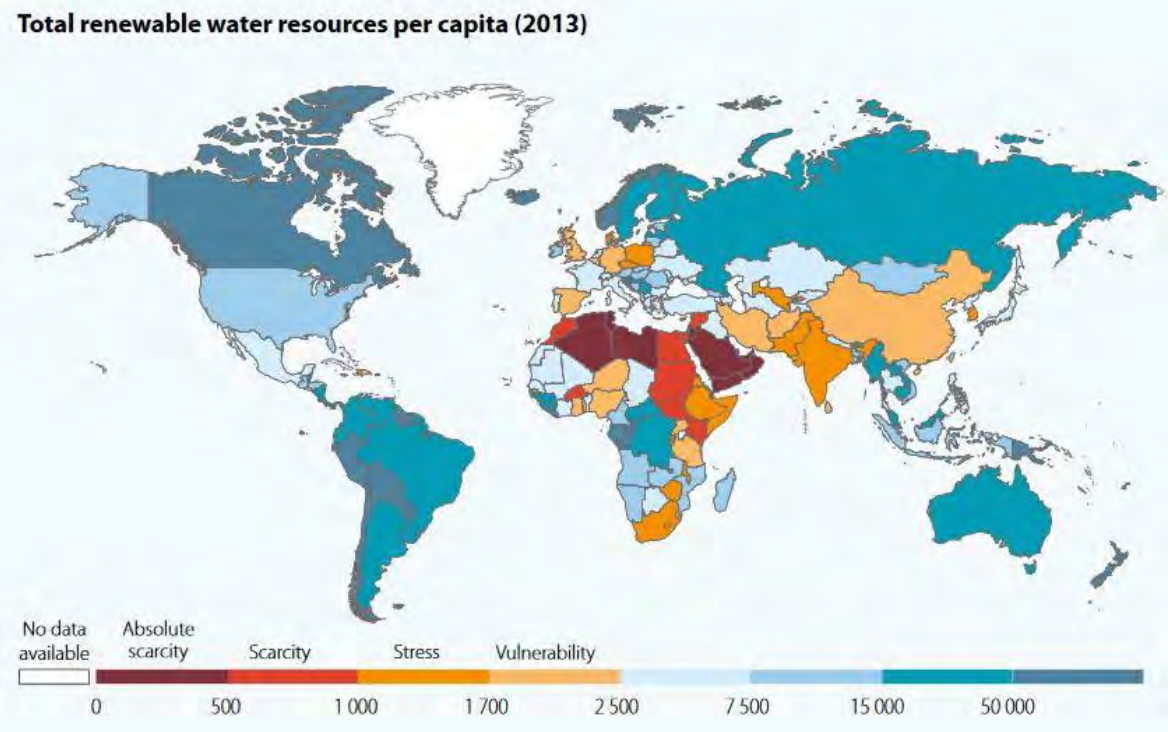
4. **Неисполнение требований законодательства текущими правообладателями**

   Failure of current owners to comply with the requirements of the legislation

Источник: по данным BEFL
Data provided by: BEFL

Вода – ключевой ресурс | Water is essential resource

Обновляемые ресурсы воды на душу населения (2013 г.)



Water is an essential resource for efficient agricultural production

Water bodies are, as a rule, owned by the state (art. 8 of the Russian Water Code)

Land plots may not be formed under water bodies (art. 102 of the Russian Land Code). Lease contracts for such land are illegal in most cases.
The right way is to make the use of water official: to enter a contract for the use of water (for agricultural production) or apply for a resolution to grant access to water bodies for the use of water (for irrigation).

If the permission to use water is not granted, the right to use the water may have been granted to another person!

Вода – необходимый ресурс для эффективного агропроизводства.

Водные объекты, как правило, – публичная собственность (ст. 8 ВК РФ).

Образование земельных участков под водными объектами не осуществляется (ст. 102 ЗК РФ).

Договоры аренды такой земли во многих случаях незаконны. Правильный путь – оформление водопользования: договор на водопользование (забор воды для использования в агропроизводстве) или решение о предоставлении водных объектов в пользование (для орошения).

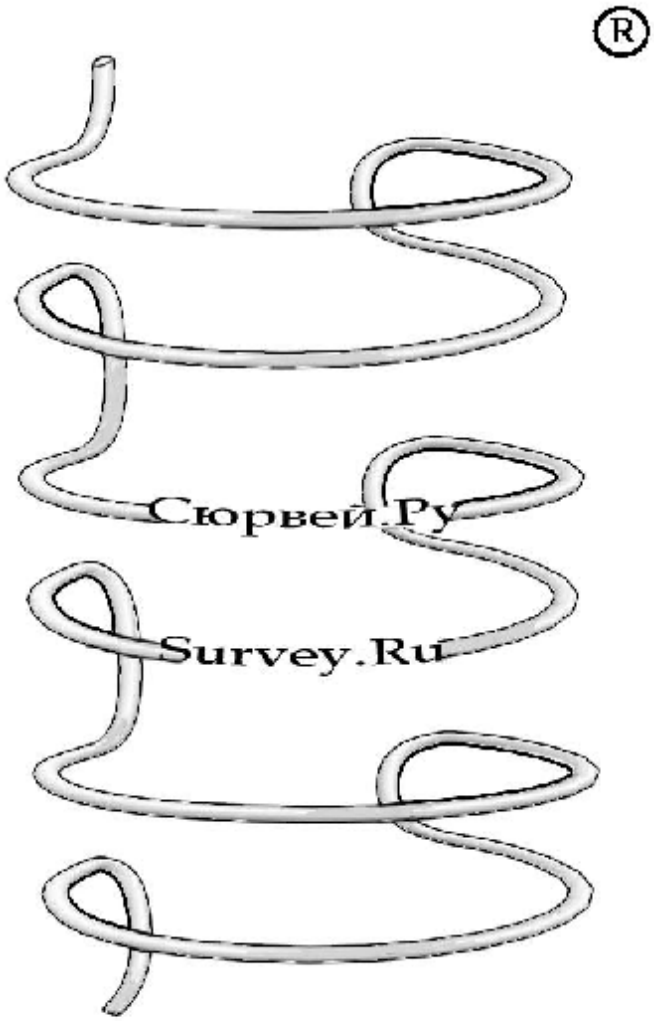
Одно из оснований для отказа в водопользовании: право пользования водным объектом предоставлено другому лицу!

Источник данных карты: FAO
Data on the map provided by: FAO

Спасибо за внимание!

Thank you!

+7 (495) 649 81 55

v.novoselov@befl.ru

Заключительный лист отчета