



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
(495)787-68-01

www.ces.ru
ces@ces.ru

ОТЧЕТ № 7-272

об оценке рыночной и справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 191 787 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0060433:1290, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино

Заказчик:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»

Исполнитель:

ООО «Центр экспертизы собственности»

Дата проведения оценки:

10 ноября 2017 г.

Дата составления отчета:

13 ноября 2017 г.

Москва-2017



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
(495)787-68-01

www.ces.ru
ces@ces.ru

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 171113/1024 от 13 ноября 2017 г. к договору № 306 от 08 декабря 2011 г., заключенному между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

Цель оценки – определение рыночной и справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 191 787 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0060433:1290, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луновское, д. Клушино.

Предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной и справедливой стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектом оценки.

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

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

Рыночная и справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 191 787 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0060433:1290, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луновское, д. Клушино по состоянию на 10 ноября 2017 г. составила (НДС не облагается):

32 950 122 (Тридцать два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч сто двадцать два) рубля

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

С уважением,
ООО «ЦЭС»
(Доверенность № 01 от 10 июля 2017 г.)

Рубченко А.Н.

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

13 ноября 2017 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета	5
2. Задание на оценку	5
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
3.1. Сведения о заказчике оценки	6
3.2. Сведения об оценщике	6
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	7
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	7
4. Основные факты и выводы	8
5. Допущения, принятые при проведении оценки	9
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)	10
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	11
8. Применяемые стандарты оценки	12
9. Общие понятия и определения	13
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	15
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения	16
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
11.2. Осмотр объекта оценки	16
11.3. Прочие источники информации	16
12. Описание объекта оценки	17
12.1. Имущественные права	17
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки	17
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
12.4. Износ, устаревания объекта оценки	19
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки	19
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки	19
12.7. Местоположение объекта оценки	19
13. Анализ наиболее эффективного использования	21
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	22
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	26
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	27
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	29
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	34
15.1. Обзор подходов к оценке земельных участков	34
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	36
16. Сравнительный подход	38
16.1. Описание методики оценки	38
16.2. Выбор единиц сравнения	38
16.3. Выбор объектов-аналогов	38
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка	40
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу	43
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	45
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	45

17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	45
17.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	45
18. Приложение	46
18.1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	46
18.2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	48
18.3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	50

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	13 ноября 2017 г.
Порядковый номер отчета	7-272

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 191 787 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0060433:1290, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино.	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Собственник – принадлежат на праве общей долевой собственности владельцами инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы»	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Доверительное управление; Аренда	
4).	Цель оценки:
Определение рыночной и справедливой стоимости	
5).	Предполагаемое использование результатов оценки:
Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки	
6).	Вид стоимости:
Рыночная и справедливая стоимость	
7).	Дата оценки:
10 ноября 2017 г.	
8).	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:
- В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз. - Оценка проводится без учета обременения объекта оценки доверительным управлением. - Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. - Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится. - В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.	
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:
Отсутствует	

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

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

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Образование	- Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г. - Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-001200/17 Период страхования: с 15.08.2017 г. по 14.08.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 171113/1024 от 13 ноября 2017 г. к договору на оказание услуг по оценке № 306 от 08 декабря 2011 г.
Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 191 787 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0060433:1290, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино.

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

Подход	Стоимость в рамках подхода (НДС не облагается)
Затратный подход	не применялся (обоснован отказ от применения)
Доходный подход	не применялся (обоснован отказ от применения)
Сравнительный подход	32 950 122 рубля

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость (НДС не облагается)	32 950 122 (Тридцать два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч сто двадцать два) рубля
---	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

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

5. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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

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

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

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

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

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

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом,

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком была предоставлена копия выписки из ЕГРП от 20.12.2016 г.

11.2. Осмотр объекта оценки

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

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

11.3. Прочие источники информации

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

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

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственником оцениваемого земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 191 787 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0060433:1290, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино, являются владельцы инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы», под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 1. Реквизиты правообладателя.

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

Для подтверждения прав собственности Заказчиком была предоставлена копия выписки из ЕГРП (приведена в Приложении к Настоящему Отчету).

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленной Заказчиком копии выписки из ЕГРП на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления и аренды.

Оценка проводится без учета обременения объекта оценки вышеуказанными обременениями. Данный факт согласован с Заказчиком.

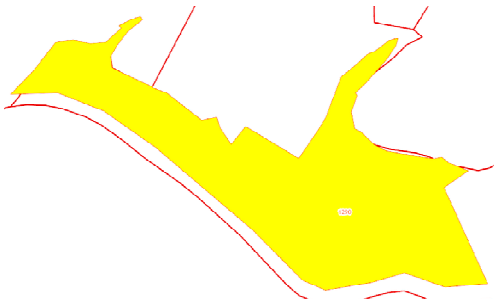
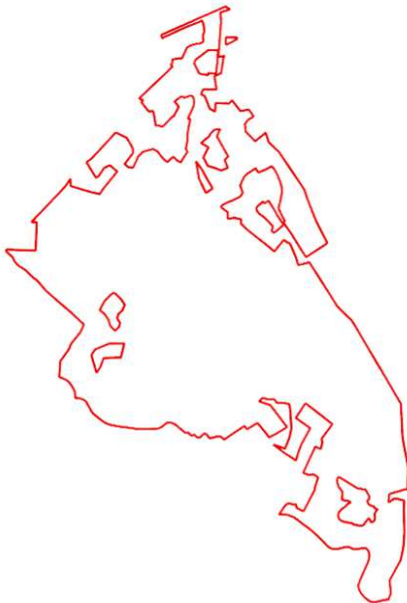
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 191 787 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0060433:1290, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Сведения об объекте оценки.

Наименование показателя	Характеристики	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	50:09:0060433:1290	Выписка из ЕГРП от 20.12.2016
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино	Выписка из ЕГРП от 20.12.2016
Площадь земельного участка, кв. м	191 787	Публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Выписка из ЕГРП от 20.12.2016
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Выписка из ЕГРП от 20.12.2016
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	115 072,20	Публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru
Наличие ограждения территории	Отсутствует	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие улучшений на участке	Отсутствуют	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие водоемов на участке	Отсутствует	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие многолетних зеленых насаждений	Отсутствуют	Информация, предоставленная Заказчиком
Коммуникации	Отсутствуют	Информация, предоставленная Заказчиком
Доступность автомобильным транспортом	Грунтовая дорога	Информация, предоставленная Заказчиком
План земельного участка 50:09:0060433:1290		Публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru
План кадастрового квартала 50:09:0060433		Публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

Износ и устаревания не выявлены, т.к. объектом оценки является земельный участок.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время Объект оценки используется в качестве части земельного массива, предназначенного для сельскохозяйственного производства.

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

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

12.7. Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино.

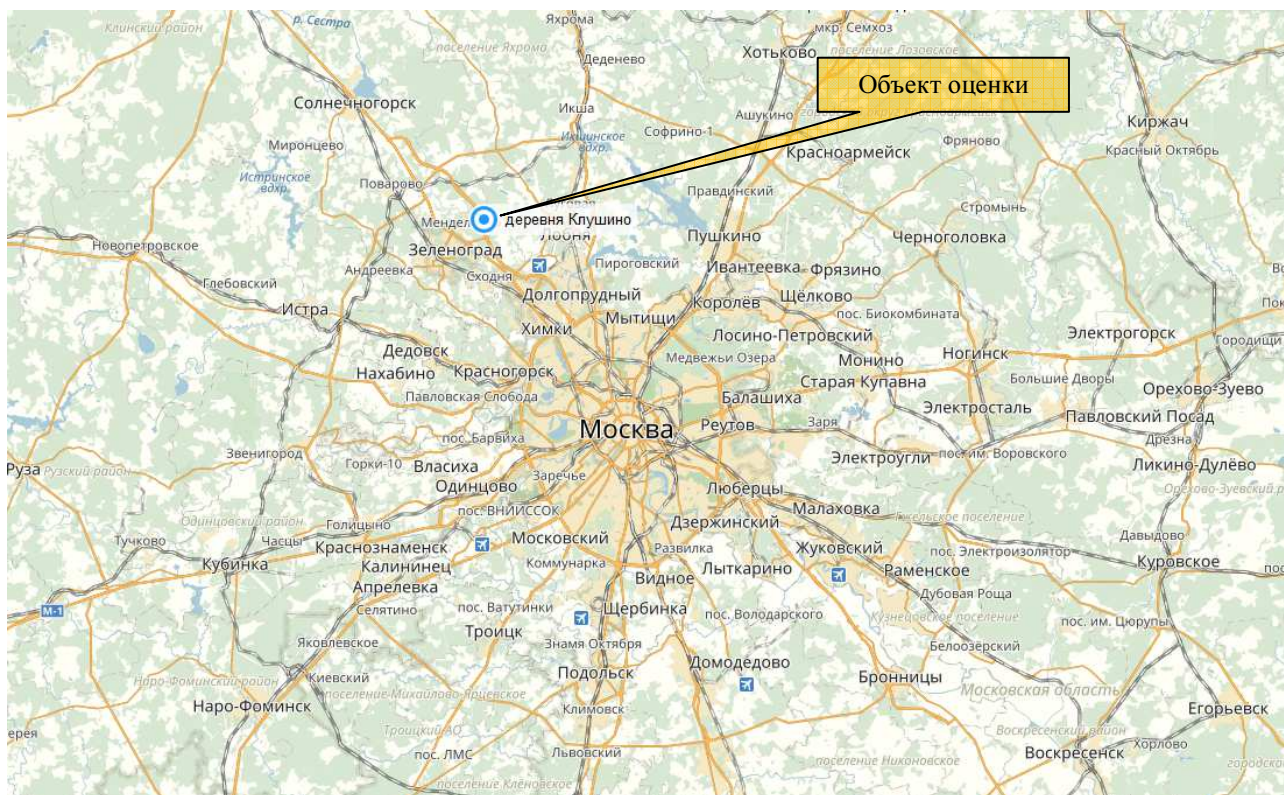
Характеристики местоположения

Таблица 3. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский район	Выписка из ЕГРП от 20.12.2016
Населенный пункт	д. Клушино	Выписка из ЕГРП от 20.12.2016
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от МКАД	Около 30 км	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая железнодорожная станция	Сходня	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 20 км	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

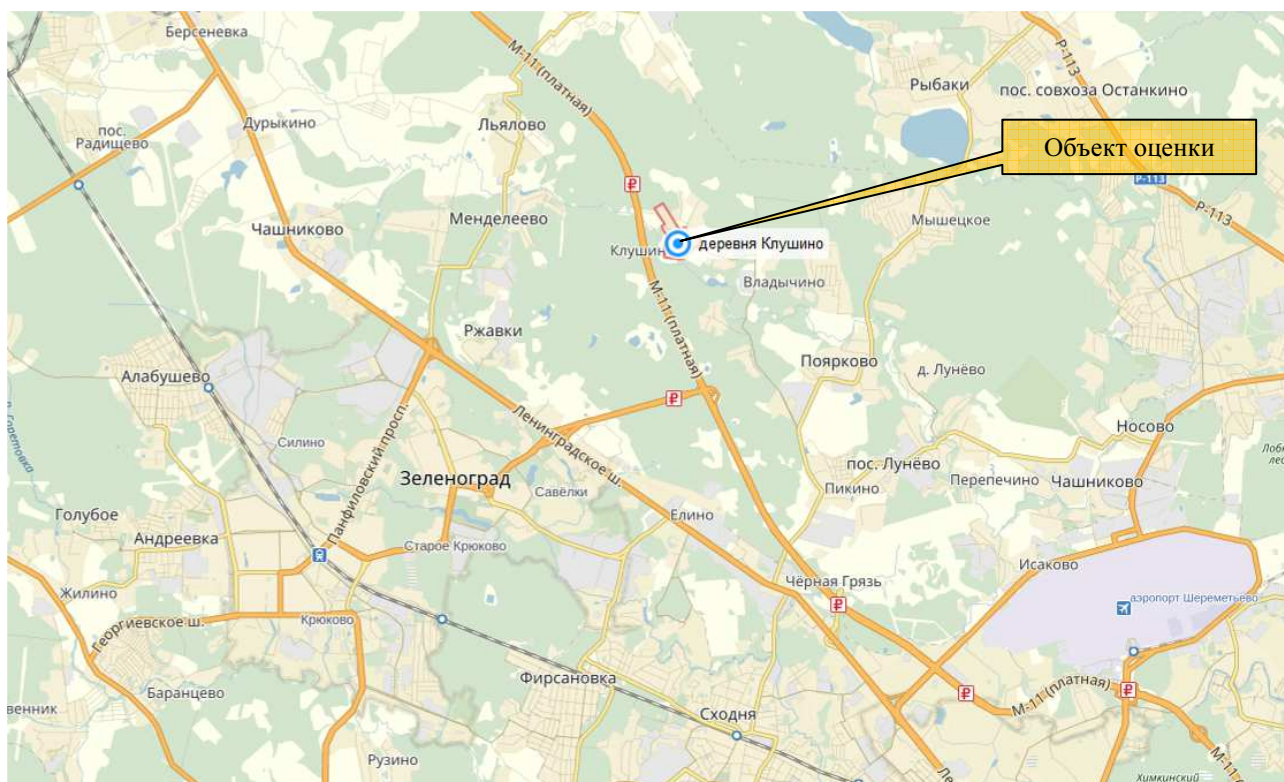
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в Разделе 14 «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего отчета.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации:

- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 гг. (от 24.11.2016 г.)

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжают оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской

Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источник информации:

- Социально-экономическое положение России за январь-сентябрь 2017г.

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125

Таблица 4. Основные показатели развития Российской Федерации.

Показатель	Сентябрь 2017г.	В % к		Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.	Справочно сентябрь 2016г. в % к		январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.
		сентябрю 2016г.	августу 2017г.		сентябрю 2015г.	августу 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,5 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,4	107,0	102,2	99,9	107,2	100,4
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	203,5	104,2	97,4	106,6	101,4	98,3	101,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	140,4	98,6	99,1	98,6	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,3 ³⁾	123,4 ⁶⁾	112,8 ⁷⁾	126,4 ⁸⁾	100,8 ⁶⁾	107,6 ⁷⁾	81,3 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	29,0	125,3	117,1	126,4	92,3	102,9	74,3
импорт товаров	22,4	121,0	107,6	126,4	113,8	114,0	94,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 ⁹⁾	104,8 ²⁾			98,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37520 ¹⁰⁾	105,6 ¹⁰⁾	101,0 ¹⁰⁾	106,7 ¹⁰⁾	108,5	101,2	107,9
реальная		102,6 ¹⁰⁾	101,2 ¹⁰⁾	102,5 ¹⁰⁾	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5

1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка).
2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.
3) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
5) Данные за август 2017 года.
6) Август 2017г. и август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Август 2017г. и август 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-август 2017г. и январь-август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2017 года.
10) Оценка.

Объем ВВП России за II квартал 2017г. составил в текущих ценах 21691,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2016г. составил 102,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2017г. по отношению к ценам II квартала 2016г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2017г. составил в текущих ценах 41782,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2017г. по отношению к ценам I полугодия 2016г. составил 104,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1236,0 млрд.рублей, в январе-сентябре 2017г. - 4055,5 млрд.рублей.

На 20 октября 2017г., по данным Минсельхоза России, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе намолочено 133,5 млн.тонн, что на 14,1% больше, чем к этому времени в предыдущем году.

Зерновые и зернобобовые культуры обмолочены на 93,6% посевных площадей (к этому времени в 2016г. - на 93,7%).

Сахарная свекла убрана с 71,6% площадей (к этому времени в 2016г. - с 66,8%), подсолнечник обмолочен с 52,3% посевов (63,6%), лен-долгунец убран с 88,6% площадей (93,8%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2017г. составил 741,2 млрд.рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 4889,2 млрд.рублей, или 98,0%.

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

Источник информации:

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

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/

Таблица 5. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2016 г.) – 4814,6 человека на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2016 г.)
внутригородская территория
(внутригородское муниципальное образование)
города федерального значения – 146

Площадь территории – 2,6 тыс. км²

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)¹⁾
Средняя температура января 2015 г.¹⁾: -5,3°C
Средняя температура июля 2015 г.¹⁾: +17,7°C

Население (оценка на 1 января 2016 г.), тыс. человек:

все население – 12330,1
городское – 12179,1
сельские – 151,0

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

русские – 91,6
украинцы – 1,4
татары – 1,4
армяне – 1,0
азербайджанцы – 0,5
евреи – 0,5
белорусы – 0,4
грузины – 0,4
узбеки – 0,3
другие национальности – 2,5

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за 2016г. по сравнению с 2015г. составил 103,0%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 7,0%, овец и коз - на 37,7%, свиней - увеличилось на 12,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016г. по сравнению с 2015г. сократилось на 9,4%, молока - на 1,5%, яиц - на 88,0%.

К началу января 2017г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 15,8 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 4,4 ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 6,2 тыс.тонн зерна в весе после доработки (67,1% к 2015г.), накопано 14,5 тыс.тонн картофеля (95,4%), собрано 33,6 тыс.тонн овощей (94,3%).

Строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности введено 3361,8 тыс. кв. метров жилья, что составило 85,8% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016г. 4,2 трлн.рублей и сократился по сравнению с 2015г. в сопоставимых ценах на 9,1%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016г. выросли на 6,2%, в том числе на продовольственные товары - на 4,8%, непродовольственные товары - на 6,9%, услуги - на 6,9%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций города составляла на 1 декабря 2016г. 16,5 трлн.рублей, в том числе просроченная - 1,1 трлн.рублей, или 6,6% (на 1 ноября соответственно 16,1 трлн.рублей, 1,2 трлн.рублей, 7,7%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016г. составила 15,4 трлн.рублей, из нее просроченная - 771,5 млрд.рублей, или 5,0% (на 1 ноября соответственно 15,1 трлн.рублей, 803,0 млрд.рублей, 5,3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016г. по сравнению с январем-ноябрем 2015г. выросла на 8,2% и составила 68700 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях города составила на 1 января 2017г. 13,5 млн.рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 88,9%.

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

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

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

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

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земельные участки сельскохозяйственного назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область.

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

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

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

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

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

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- Первый национальный земельный ресурс «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Недвижимость&Цены», <http://realty.dmir.ru>.
- Интернет-проект «Geo Development», <http://www.geodevelopment.ru>.
- Сайт объявлений «AVITO», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – сельскохозяйственного назначения.
- Общая площадь – от 1 000 до 3 000 сот.
- Районы: Московская область.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился

анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

На крупные земельные наделы средняя цена в современных условиях варьируется в диапазоне от 15 000 до 30 000 рублей за 1 сотку.

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

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

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

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Передаваемые имущественные права

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

Местоположение и окружение

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

Площадь

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

Вид использования (зонирование)

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

Коммуникации

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

Подъездные пути

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

Другие факторы, влияющие на стоимость

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

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

Источники:

- Интернет-проект «Роял-Плаза», <http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti>.
- Интернет-проект «Himki-Land», <http://himki-land.ru/content/selhoznazn>.
- Интернет-проект «Rway-online», http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16_2461.aspx.
- Интернет-проект «ЕЗЕМ», <http://www.ezem.ru/info/analitika/1357972869.html>.
- Интернет-проект «Grandterra», http://graterra.ru/?page_id=88.
- Интернет-проект «CRE», <http://www.cre.ru/rus/analytics/1/0/6601>.
- Интернет-проект «ZEMER», <http://www.zemer.ru/info/analytics/15579>.
- Интернет-проект «РосБизнесКонсалтинг», <http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/07/14/33355985>.

- Интернет-проект «New Moscow Estate», <http://www.nmestate.ru/novosti-nedvizhimosti/n4.html>.
- Интернет-проект «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Ipotek.ru», http://www.ipotek.ru/article/uchastki_bez_podryada_makro-imikro-factory.php.
- Интернет-проект «РБК», <http://rbcdaily.ru/addition/article/562949988954913>.
- Интернет-проект «RussianRealty», <http://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/227688/>.
- Интернет-проект «SOB.RU», <http://sob.ru/opyt/kak-pravilno-otsenit-uchastok>.
- Интернет-проект «Irn.ru», <http://www.irn.ru/articles/38186.html>.
- Интернет-проект «Blackwood.ru», http://blackwood.ru/sites/default/files/analytiks/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf.

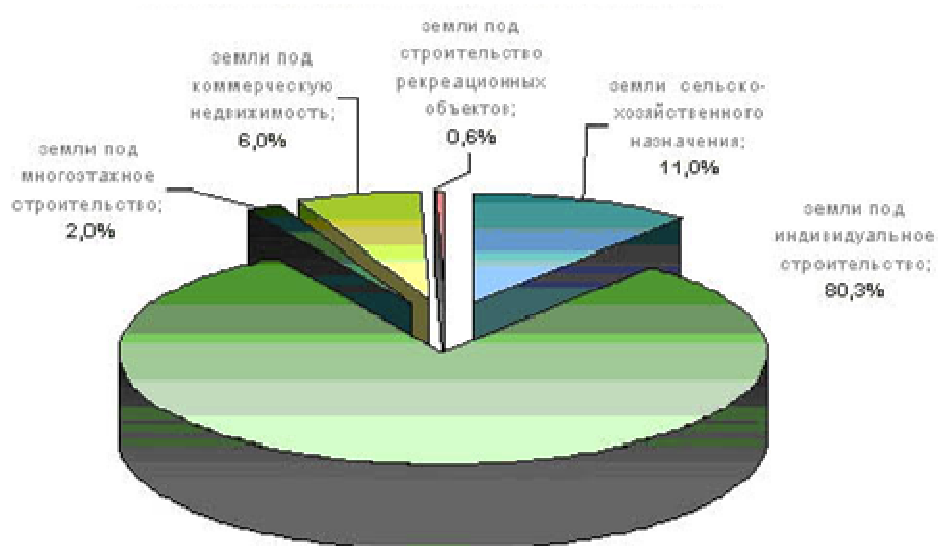
Общая ситуация на рынке земель Московской области

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

Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и т.п. На продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1.

В зависимости от характера пользования: 11% продаваемых участков относятся к сельскохозяйственным землям; 83,3% — земля для индивидуального жилого строительства; 6% — под коммерческие объекты; 2% — под многоэтажное строительство; 0,6% — под рекреационные объекты.

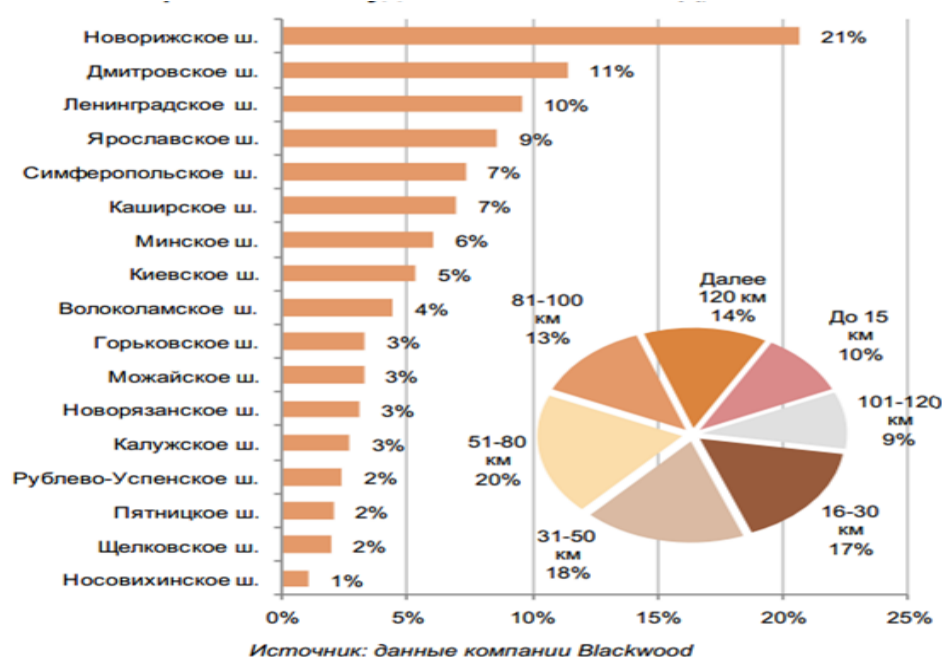
Рисунок 1. Структура предложение земельных участков по целевому назначению.



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

По удаленности от МКАД предложение рынка земельных участков распределено следующим образом: значительная доля предложения сосредоточена в первом поясе Подмосковья, до 30 км от МКАД (порядка 27% предложения), на зону от 31 до 50 км и от 51 до 80 км приходится 18% и 20% предложения соответственно. На зону от 80 км и далее приходится 36%.

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



В Московской области в продаже от 200 000 до 500 000 га. Большая часть выставленных на продажу гектаров — земли низкого качества: в статусе сельскохозяйственных, не размежеванные, без дорог и коммуникаций, без документации, далеко от инфраструктурных центров области. Особенно этим страдают земли за 60 км от МКАД. Объем реального - в радиусе до 60 км от МКАД - рынка составляет около 200 000 га, из которых сформированы в виде лотов с конкретной ценой не более 80 000-90 000 га. Еще около 120 000 га — земли, которые можно купить, «если найдешь продавца. Почти все землевладельцы с активами более 100 га предпочли бы деньги, чтобы не платить налоги.

У RDI (один из крупнейших землевладельцев в Подмосковье, 26 000 га) есть на продажу практически любые участки, но «срок их экспозиции может достигать нескольких лет». Если в 2006-2008 гг. сделка занимала шесть месяцев, то после 2009 г. эти полгода превратились минимум в полтора.

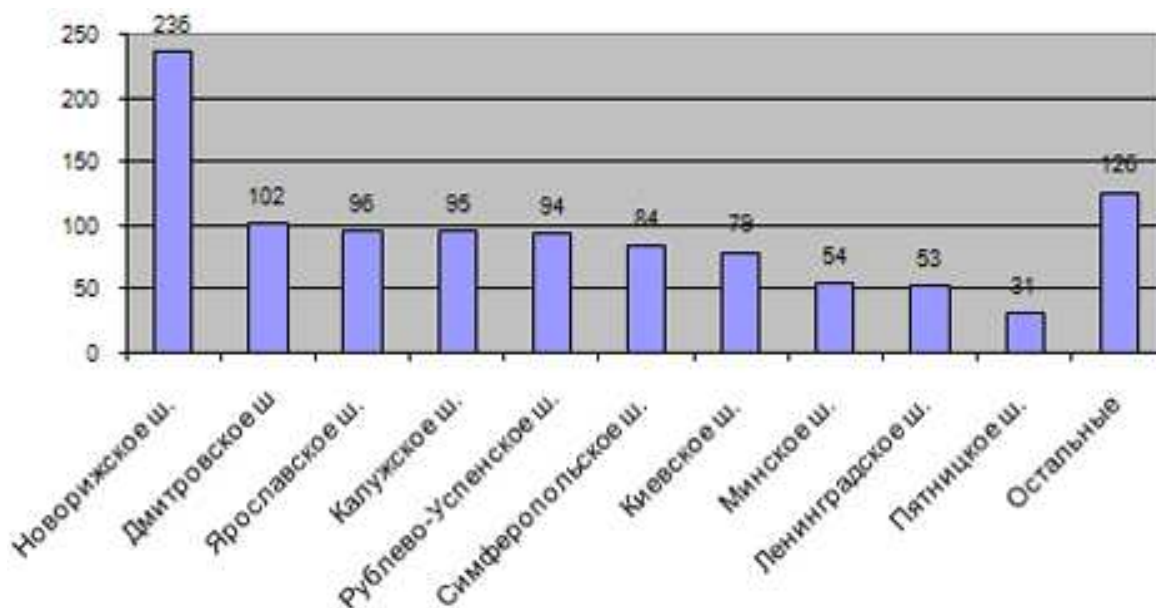
Спрос на рынке земель Московской области

Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются: Симферопольское ш. – (10%); Калужское ш. – (10%); Новорижское ш. – (10%); Ярославское ш. – (8%).

Наибольшим спросом пользуются: земельные участки с площадью до 1 га по всем направлениям, особенно по Новорижскому и Симферопольскому шоссе; земельные участки с площадью от 1 до 10 га по Минскому, Новорижскому, Дмитровскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе; земельные участки площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.

РБК.Рейтинг составил свой список самых перспективных загородных направлений для инвестиций на ближайшие 3-5 лет. Всего была проанализирована ситуация по 17 загородным направлениям, при этом в окончательный рэнкинг вошло 7, которые по результатам проведенного исследования и являются наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций.

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



Прогноз. Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России.

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

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

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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

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

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

15.1. Обзор подходов к оценке земельных участков

15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

Метод выделения и метод распределения

Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Т.к. оцениваемый земельный участок не застроен, применение данных методов некорректно.

Метод капитализации земельной ренты (дохода)

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

У оценщика отсутствует информация о существовании утвержденного проекта застройки оцениваемого земельного участка. Прогнозирование реализации гипотетических инвестиционных проектов на оцениваемом земельном участке может привести к значительным погрешностям в расчетах и искажению итогового результата рыночной

стоимости объекта оценки. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения метода предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

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

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об определении стоимости объекта оценки сравнительным подходом, используя метод сравнения продаж.

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

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

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

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

16.2. Выбор единиц сравнения

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

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

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

16.3. Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

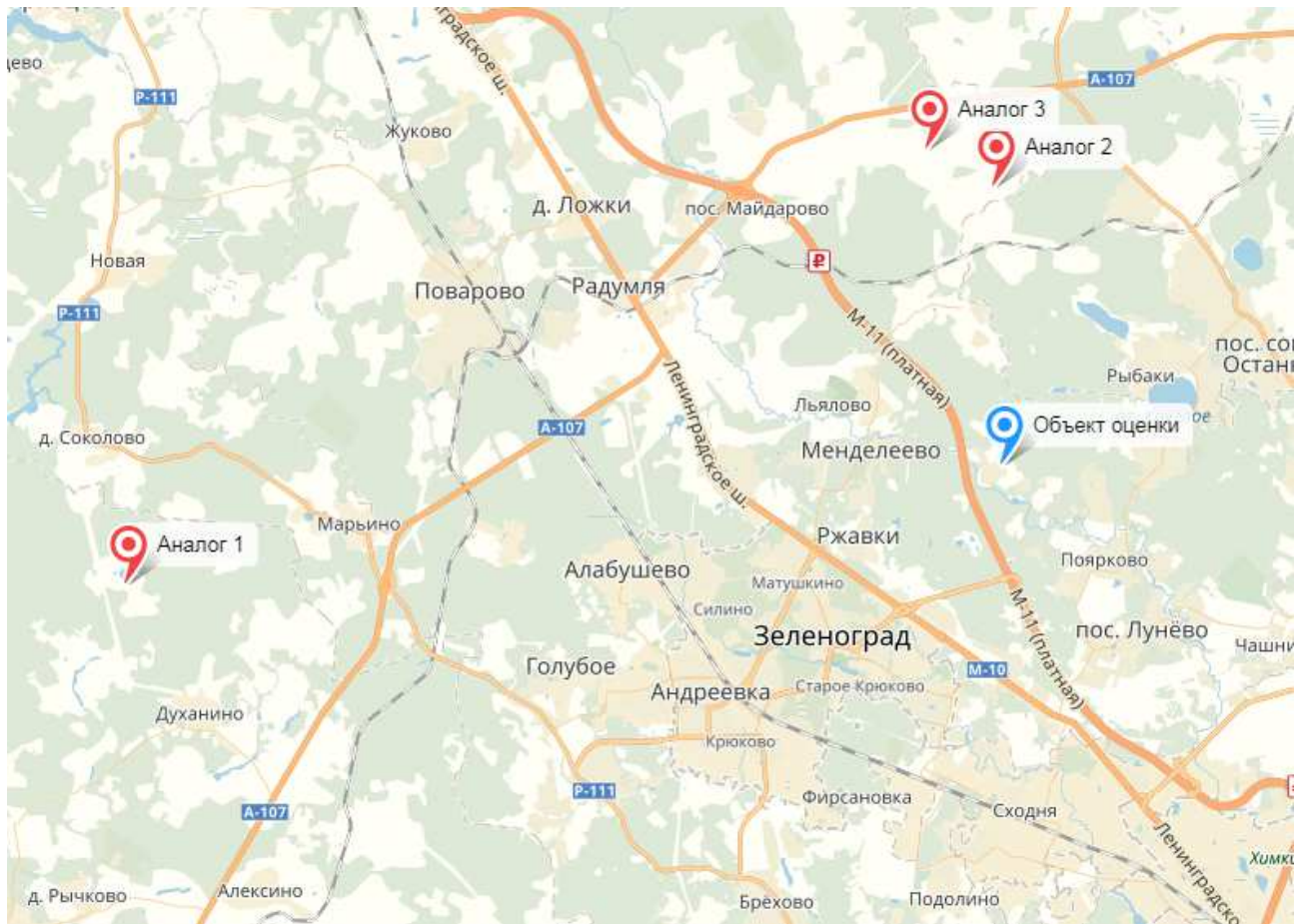
- Местоположение на территории Московской области.
- Площадь от 100 до 3 000 соток (Оценщиком было принято решение расширить диапазон площади, ввиду отсутствия на дату оценки достаточного для проведения оценки количества аналогов с сопоставимой площадью)
- Назначение земельных участков: земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства.

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

Таблица 6. Описание аналогов и оцениваемых объектов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино (Кадастровый номер: 50:09:0060433:1290)	обл. Московская, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д. Огниково, дом 3 (Кадастровый номер: 50:08:0040233:233)	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Бунтеиха (Кадастровые номера: 50:09:0060126:11, 50:09:0060126:12, 50:09:0060126:13)	Московская область, Солнечногорский район, вблизи д. Стародаляня
Удаленность от областного центра	Около 30 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 40 км. от МКАД (Пятницкое шоссе)	Около 35 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 40 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	1 917,87	140,00	140,00	1 608,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	—	2 990 000	3 500 000	38 592 000
Источник информации	—	ЦИАН	Домофонд	Авито
Интернет-сайт	—	https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-168231041	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.08_g_a_snt_dnp_914273698
Контактный телефон	—	+7 495 969-55-66	+7 903 578-50-29	+7 903 504-44-90

Рисунок 4. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., 2016 г.

Таблица 7. Значения корректировок на уторгование для земельных участков.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Оценщик принял величину корректировки на торг равную **-15,1%**.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны, то данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка на местоположение была введена согласно удельным показателям кадастровой стоимости земельных участков сельхозназначения по районам Московской обл., отображенным в Распоряжении Минэкологии МО от 26.11.2013 № 563-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Московской области»

Таблица 8. Значения корректировок на местоположение.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район местоположения	Солнечногорский	Истринский	Солнечногорский	Солнечногорский
Удельная кадастровая стоимость 1 кв.м, руб.	8,99	8,46	8,99	8,99
Размер корректировки, %	-	6,26%	0,00%	0,00%

7. Корректировка на площадь

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

Корректировка вводится согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 год по следующей формуле:

$$3,4002 \times (\text{площадь, га})^{-0,106}$$

Таблица 9. Расчет корректировок на площадь.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	191 787	14 000	14 000	160 800
Коэффициент площади	0,94	1,24	1,24	0,95
Размер корректировки, %	-	-24,23%	-24,23%	-1,85%

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки – для сельскохозяйственного производства), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

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

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

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

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

16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица 10. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	2 990 000	3 500 000	38 592 000
-	Площадь участка, сот.	140,00	140,00	1 608,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	21 357	25 000	24 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-15,1%	-15,1%	-15,1%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>18 132</i>	<i>21 225</i>	<i>20 376</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>18 132</i>	<i>21 225</i>	<i>20 376</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>18 132</i>	<i>21 225</i>	<i>20 376</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>18 132</i>	<i>21 225</i>	<i>20 376</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>18 132</i>	<i>21 225</i>	<i>20 376</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	6,3%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>19 268</i>	<i>21 225</i>	<i>20 376</i>
7	Корректировка на площадь	-24,2%	-24,2%	-1,9%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>14 600</i>	<i>16 083</i>	<i>19 999</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>14 600</i>	<i>16 083</i>	<i>19 999</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>14 600</i>	<i>16 083</i>	<i>19 999</i>
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	14 600	16 083	19 999
-	Коэффициент вариации, %			17%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	2	2
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	37,50%	37,50%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.			17 181
-	Площадь земельного участка, соток			1 917,87
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			32 950 122

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, на 10 ноября 2017 г. составляет (НДС не облагается) 32 950 122 рубля

17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

17.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Рыночная стоимость составляет:

- Сравнительный подход - 32 950 122 (Тридцать два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч сто двадцать два) рубля.
- Доходный подход не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход не применялся (обоснованный отказ).

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

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на 10 ноября 2017 г. составляет (НДС не облагается) 32 950 122 (Тридцать два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч сто двадцать два) рубля.

18. Приложение

18.1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

[←](#) [→](#) [Надежный](#) | <https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/>

участок 1.4 га

Московская область, Истра городской округ, Лесной КП

[Показать на карте](#)

Новорижское шоссе 50,0 км. до МКАД
Пятницкое шоссе 40,0 км. до МКАД

2 990 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Общая информация:

Тип земли:	фермерское хозяйство
Площадь участка:	1.4 га
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Ежемесячный платеж от 20 363 Р

* Предварительный расчет
[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)

Лесной участок сельхоз назначения в лесу, есть границы с коттеджными поселками, выезд отдельно, с лесной дороги. Возможно подключения к коммуникациям поселка (газ, вода, канализация, эл.-во., в стоимость не входит). Рядом развитая инфраструктура. Дом отдыха "Отниково", коттеджные поселки, озера с пляжными зонами, лесной массив. Город Истра 10 минут на автомобиле - школы, сады, магазины, кафе, банки, спорт/фитнес, ж\д станция. Ходит автобус.

ID:8285 PRO

+7 495 969-55-66

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

ПРОСМОТРЫ: всего 402, за сегодня 1

[Платное](#)

30 окт, 12:29

ЦИАН ID 8285

РЕКЛАМА

Участки по Ярославскому ш.
39 км. От МКАД. Участок с коммуникациями от 520 000 рублей за 8 соток. Четыре поселка. Беспроцентная рассрочка!
Тел.: (499) 110-90-25

скидки

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Надежный

https://domofond.ru/uchastkzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-168231041

3 500 000 РУБ.

Земли с/х на продажу

Бунтешка, Солнечногорск, Московская область

Солнечногорск

В избранное

Агентство отмечено

«Знаком качества» Domofond.ru

Размещает объявления: 4 года 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 351

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 239

8 903 378-50-29

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Кварталы в Видном от 2 100 000!

zelenie-alley-vidnoe.ru/ЖК-Зеленые-Аллеи

КВАРТИРЫ от 2,1 млн руб.

Выход в Директ

Земельные участки

Земельный участок по цене ниже рынка в 3 км. от Московской области. 60 соток.

1 из 4

Связаться с владельцем

8 903 378-50-29

Участок 1.4 га (СНТ, ДНП)

Продается земельный участок 1.4 га. Электричество проходит по границе участка. Живописное место, граничит с действующими садоводческими некоммерческими товариществами, жилой деревней Бунтешка. Подъезд до участка круглогодичный. На участке есть небольшие пруды, вековые деревья. Есть варианты разбивки участка на 10-16 участков площадью от 7 до 10 соток с организацией мест общего пользования.

Рассмотрим любую форму оплаты.

Возможна подача заявки на ипотеку непосредственно в нашем офисе. Подберём наиболее подходящий продукт для вас!

Полное сопровождение сделки с гарантией ее юридической чистоты.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 3 500 000 РУБ.

Цена за сотку: 25 000 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Земельный

Площадь: 140 Соток

Дата обновления объявления: 18/10/2017

Дата публикации объявления: 19/08/2016

Идентификатор: 168231041

★ Участок 16.08 га (СНТ, ДНП)

№ 914273698, размещено 2 ноября в 18:25 ● 984 (+6)

▼ **38 592 000 ₽**
[Купить в кредит](#)



8 903 504-44-90

Написать сообщение

Сергей (частное лицо)
 На Avito с декабря 2014
 Агентство

10 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Сергей (собственник)

 Адрес:
 Московская область, Солнечногорск,
 Солнечногорский район, д Стародальня

Кадастровый номер 50:09:006****.З** проверен

✔️ Посмотреть отчёт

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 40 км; Площадь: 1608 сот.

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский район, д Стародальня

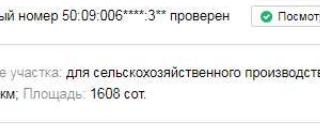
Посмотреть карту

Продается земельный участок площадью 16,08 Га, вблизи 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 круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Цена 24 000 за сотку. Торг уместен!!! Сергей

ЖК Вавиловдом

Метро Аэрофинансов. Квартиры в экологически чистом районе Прямые продажи...
Бест новострой!

▼ **38 592 000 ₽**
[Купить в кредит](#)



8 903 504-44-90

Написать сообщение

Сергей (частное лицо)
 На Avito с декабря 2014
 Агентство

10 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Сергей (собственник)

 Адрес:
 Московская область, Солнечногорск,
 Солнечногорский район, д Стародальня

Кадастровый номер 50:09:006****.З** проверен

✔️ Посмотреть отчёт

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 40 км; Площадь: 1608 сот.

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский район, д Стародальня

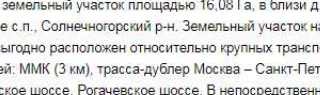
Посмотреть карту

Продается земельный участок площадью 16,08 Га, вблизи 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 круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Цена 24 000 за сотку. Торг уместен!!! Сергей

ВТБ24

Ипотека в ВТБ24 от 9,5%
На готовое жилье
Возможно оформление по 2-м документам

▼ **38 592 000 ₽**
[Купить в кредит](#)



8 903 504-44-90

Написать сообщение

Сергей (частное лицо)
 На Avito с декабря 2014
 Агентство

10 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Сергей (собственник)

 Адрес:
 Московская область, Солнечногорск,
 Солнечногорский район, д Стародальня

Кадастровый номер 50:09:006****.З** проверен

✔️ Посмотреть отчёт

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 40 км; Площадь: 1608 сот.

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский район, д Стародальня

Посмотреть карту

Продается земельный участок площадью 16,08 Га, вблизи 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 круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Цена 24 000 за сотку. Торг уместен!!! Сергей

18.2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Дата выдачи: 20.12.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:09:0060433:1290
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 191 787 +/-153 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "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, № 50-50/009-50/009/006/2016-9358/1 от 14.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 02.03.2012 №5; 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; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060433:17 и об обеспечении доступа к образованным земельным участкам от 31.10.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д.Клушино, кад.№ 50:09:0060433:17, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 211789 кв. м
дата государственной регистрации:	14.11.2016
номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/006/2016-9358/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.11.2016 по 01.11.2026

5.1.2.	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
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	14.11.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/003/2015-2609/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.06.2015 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Перельман Михаил Григорьевич
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 16.04.2015 №20150416, дата регистрации 11.06.2015, №50-50/009-50/009/003/2015-2609/1

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы"

Государственный регистратор

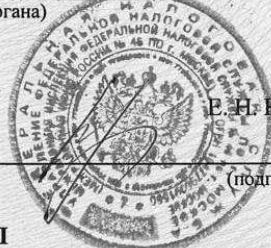
Полякова Ю. В.

(подпись, ИМНА)

(подпись, ИИНЗНПД)



18.3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

		Форма №	<table border="1"><tr><td>Р</td><td>5</td><td>7</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr></table>						Р	5	7	0	0	1							
Р	5	7	0	0	1																
Федеральная налоговая служба																					
СВИДЕТЕЛЬСТВО																					
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																					
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																					
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"																					
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																					
ООО "ЦЭС"																					
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																					
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"																					
(фирменное наименование юридического лица)																					
зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата																					
(наименование регистрирующего органа)																					
<table border="1"><tr><td>23</td></tr></table>	23	<table border="1"><tr><td>марта</td></tr></table>	марта	<table border="1"><tr><td>1998</td></tr></table>	1998	<table border="1"><tr><td>№</td><td>001.304.982</td></tr></table>						№	001.304.982								
23																					
марта																					
1998																					
№	001.304.982																				
(число)	(месяц прописью)	(год)																			
за основным государственным регистрационным номером			<table border="1"><tr><td>1</td><td>0</td><td>2</td><td>7</td><td>7</td><td>3</td><td>9</td><td>7</td><td>3</td><td>3</td><td>7</td><td>3</td><td>5</td></tr></table>						1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5									
Дата внесения записи			<table border="1"><tr><td>09</td></tr></table>	09	декабря		2002														
09																					
			(дата)	(месяц прописью)		(год)															
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве																					
(наименование регистрирующего органа)																					
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве			 Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																		
			МП																		
			серия 77 №015862742																		



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №11366000000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

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

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

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.

ПОЛИС № 022-073-001321/17

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

М.п. (Потапова Е.Ю.)
«13» октября 2017г.

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

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



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

ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»

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

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.О. зааруунаг уул голбогч нарийнбичигчид өгдөг-үсдэггүй)

О ТОМ, ЧТО

Рубченко Александр Николаевич

(S.V.O. overtuut)

является членом СРО «СИБИРЬ»

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

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(сведения о приложении к плану осуществляются в ходе основной деятельности)

(цены за подписку в рубль, включая доставку, с учетом НДС, содержащиеся в редакции членов СПО «СИБИРЬ»)

Данные сведения

предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»

Benjamin







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115260, г. Москва, ул. Ленинская
Свободы, д. 26 +7 (495) 367-18-36 ИНН 7728178
info@absolutins.ru КПП 772901061
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001200/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

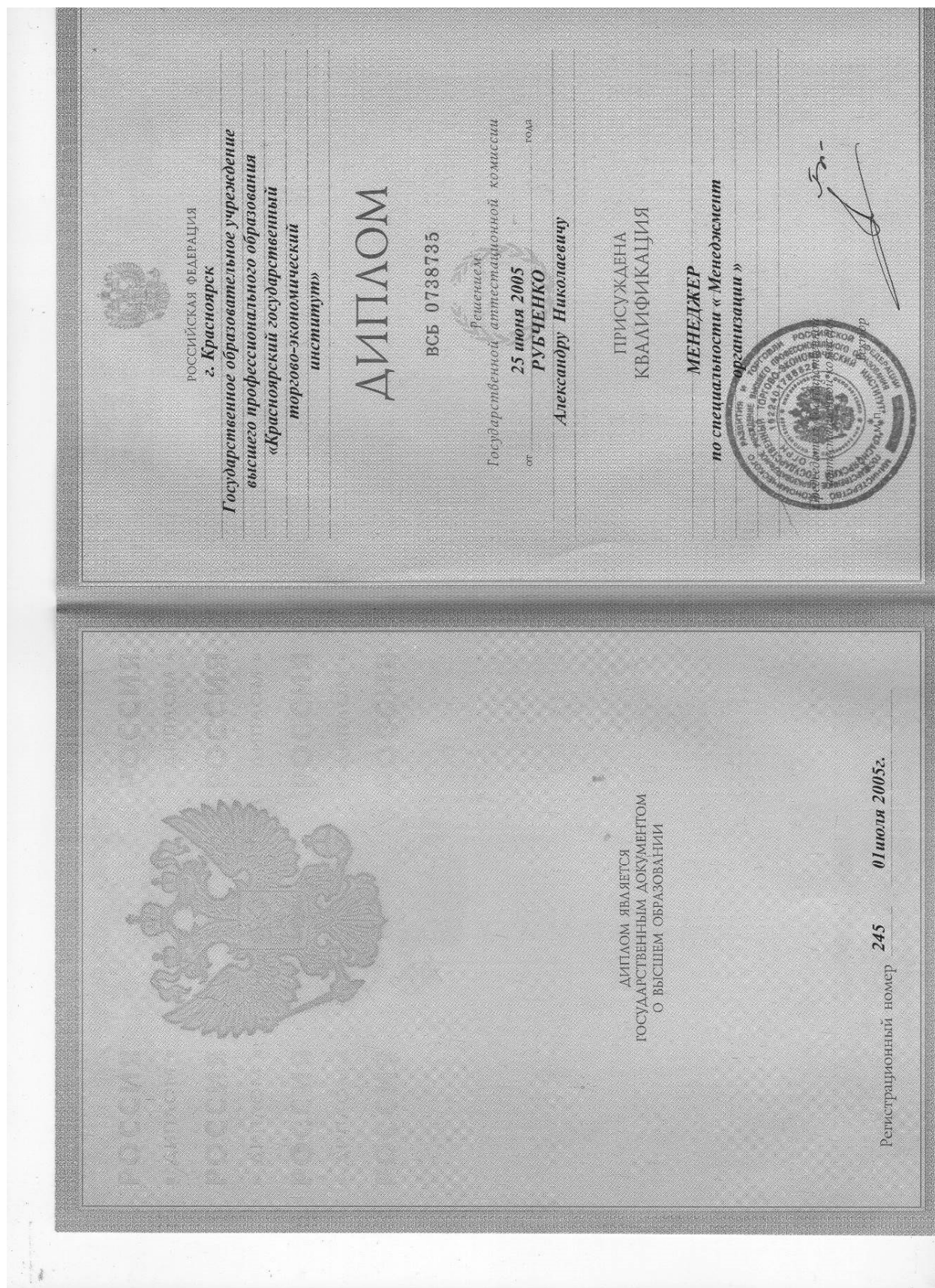
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рубченко Александр Николаевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.08.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Потапова Е.Ю.)
м.п.
«11» августа 2017г.

Страхователь:
Рубченко Александр Николаевич

(Рубченко А.Н.)
«11» августа 2017г.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке


 Государственная комиссия
по профессиональной переподготовке
специалистов

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 196


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
 О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
 ПП-I № 373759

Настоящий диплом выдан Рубченко
Александр Николаевичу
(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 31 августа 2009 по 28 апреля 2010
(дата)
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
"Московская финансово-промышленная
академия"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) высшего профессионального образования)
 по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
 "Оценка стоимости предприятия
 бизнеса!"
(наименование)
 Государственная аттестационная комиссия решением от 28 апреля 2010
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Рубченко
Александра Николаевича
(фамилия, имя, отчество)
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Город Москва
 196

Исполнительный директор государственной
аттестационной комиссии

[Подпись]
 директор (директор)