

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

Ан.А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 500-99-07-1217

об определении справедливой стоимости: Земельные
участки общей площадью 844 732,00 кв.м.
расположенные по адресу: Московская область,
Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское,
вблизи деревни Благовещенка, Московская область,
Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское,
вблизи деревни Болкашино

по состоянию на 04 декабря 2017 года
дата составления отчета 04 декабря 2017 года.

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной
ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Д.У. Рентного ЗПИФ «Земельные
ресурсы»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сюрвей.ру»

Начальнику отдела коллективных инвестиций
Общество с ограниченной ответственностью
«УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ
«Земельные ресурсы»
Г-ну Рыбаков А.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Александр Васильевич,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельные участки общей площадью 844 732,00 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино.

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 04 декабря 2017 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 04 декабря 2017 года (НДС не облагается) составляет:

149 344 221,24 руб.

(Сто сорок девять миллионов триста сорок четыре тысячи двести двадцать один рубль 24 копейки)

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

Ан.А. Миронов

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	11
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	13
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя.....	14
4.2.1 Заявление оценщика	14
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
4.2.3 Сведения о независимости оценщика	15
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	18
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	19
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	20
6.4 Информация о местоположении объектов оценки	21
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	27
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки	27
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	28
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	28
8 АНАЛИЗ РЫНКА	31
8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки.....	31
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	38
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки	38
8.2.2 Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года	38
8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	44
8.2.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	45
8.2.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	45
8.2.6 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	45

8.2.7	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	48
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	49
10	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ	50
10.1	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	50
10.2	Методы оценки земельных участков	51
10.3	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	52
11	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
11.1	Методика расчета.....	54
11.2	Выбор единиц сравнения.....	55
11.3	Подбор объектов-аналогов	55
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	58
11.5	Определение стоимости объектов оценки.....	60
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	69
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	70
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	71
14.1	Перечень методической литературы	71
14.2	Перечень источников внешней информации	72
15	ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	73

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ**Таблица 1-1 Перечень объектов оценки**

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
Итого:		844 732,00			

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №07 от 30.11.2017 года

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

Дата оценки	04 декабря 2017 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд «Земельный ресурсы» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.	149 344 221,24 руб. (Сто сорок девять миллионов триста сорок четыре тысячи двести двадцать один рубль 24 копейки)
Результаты оценки рыночной стоимости при расчете различными подходами	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Сравнительный подход: 149 344 221,24 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №07 от 30.11.2017 года, Отчет об оценке №500-99-07-1217 от 04 декабря 2017 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Тип з/у и вид разрешенного использования	Разрешенное использование	Адрес
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
	Итого:	844 732,00			

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №07 от 30.11.2017 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Генеральный договор № №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №07 от 30.11.2017 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельные участки общей площадью 844 732,00 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевый инвестиционный фонд «Земельный ресурсы» под управлением ООО «УК Промсвязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	04 декабря 2017 года
Период проведения оценки	С 30 ноября 2017 года (дата заключения Задания на оценку) по 04 декабря 2017 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	04 декабря 2017 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: - Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. - В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки,

	если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации». • Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. • В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки». • В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. • При сборе информации об объекте оценки Оценщик не проводит осмотр объекта оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки. • При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом. • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов,
--	--

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

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Дополнительное соглашение №07 от 30.11.2017 года.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы» Адрес места нахождения РФ, Москва, пер. Капранова д.3 стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810500000000009, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Оценщик Миронов Александр Андреевич	Почтовый адрес Оценщика Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93. Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72 Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1. Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. Образование Оценщика • Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П.

	Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г. Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» ИНН 7701503076 Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1 Место нахождения: ОГРН 1027739150328 Дата присвоения ОГРН 04.09.2002г. ОГРН 1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г. ИНН/КПП 7701503076 / 770101001 Тел. (495) 509-22-72 Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Генеральный договор №500-99-1113 от 25.11.2013 г. и Задание на оценку №07 от 30.11.2017 года

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

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

4.2 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.»

- Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
- Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки находится в надлежащем состоянии.

4.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.3.1 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3.3 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

 /Миронов Ал.А./
 /Миронов Ан.А./

04 декабря 2017 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

3) Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н.»

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

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

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

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

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

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

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

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

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

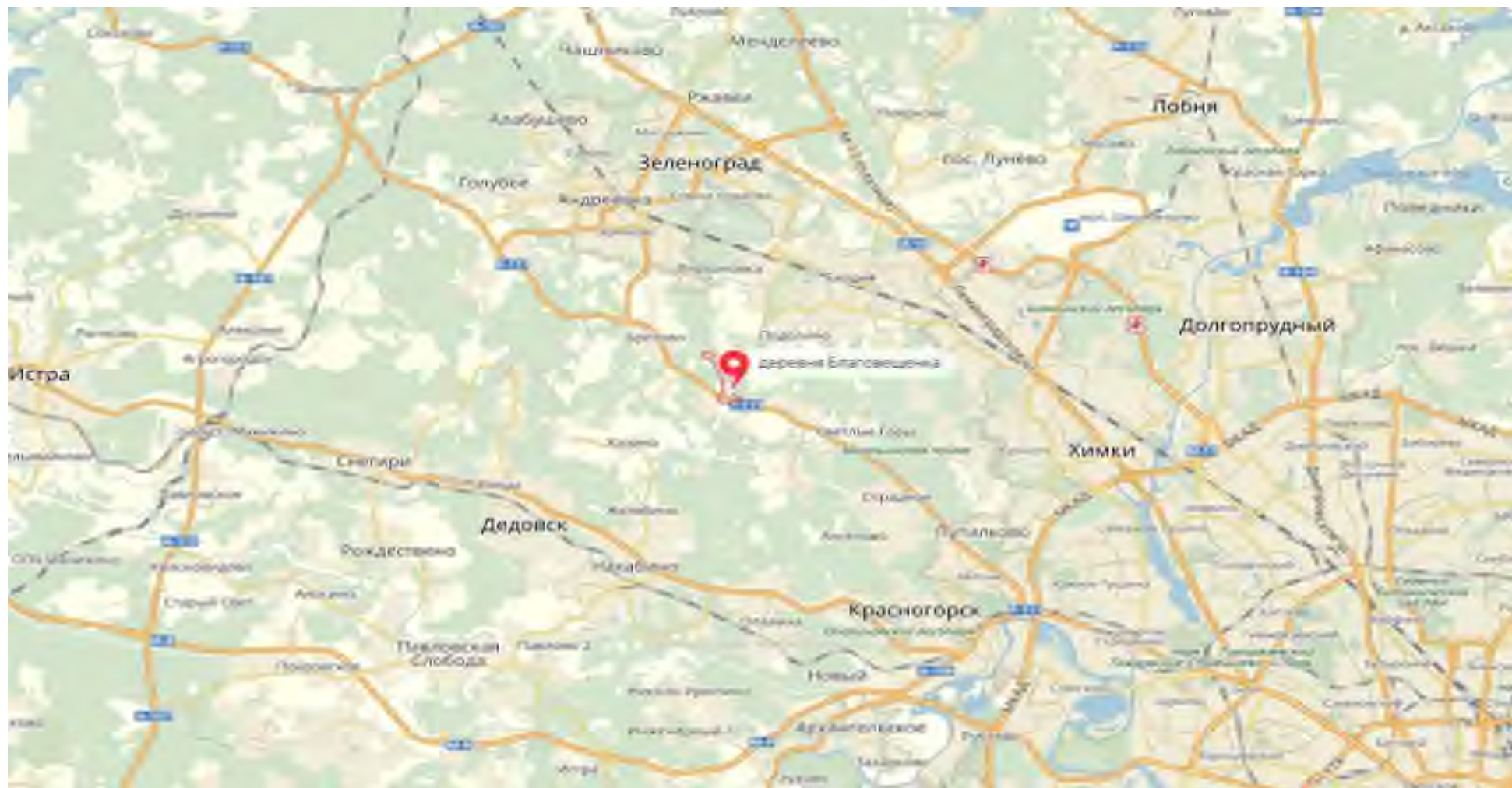
Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

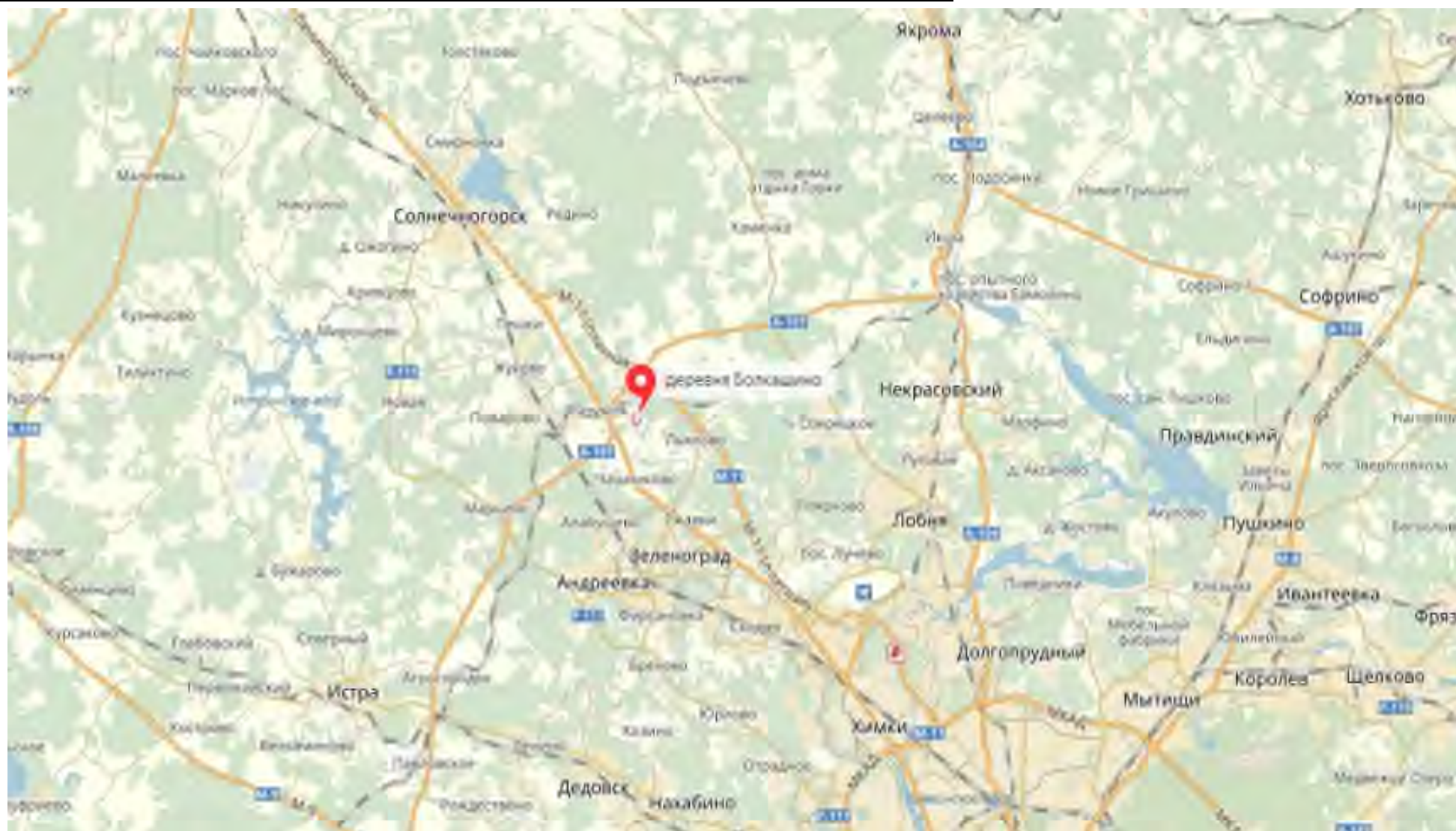
№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино
Итого:		844 732,00				

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

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельные участки общей площадью 844 732,00 кв.м.) расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино.





Краткая информация о Солнечногорском районе.

География.

Солнечногорский район в границах 1939 года

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

История

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

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

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

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

10 августа 1934 года был упразднён Тимофеевский с/с.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 декабря 1972 года был упразднён Елизаровский с/с.

14 февраля 1974 года был упразднён Белавинский с/с.

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

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

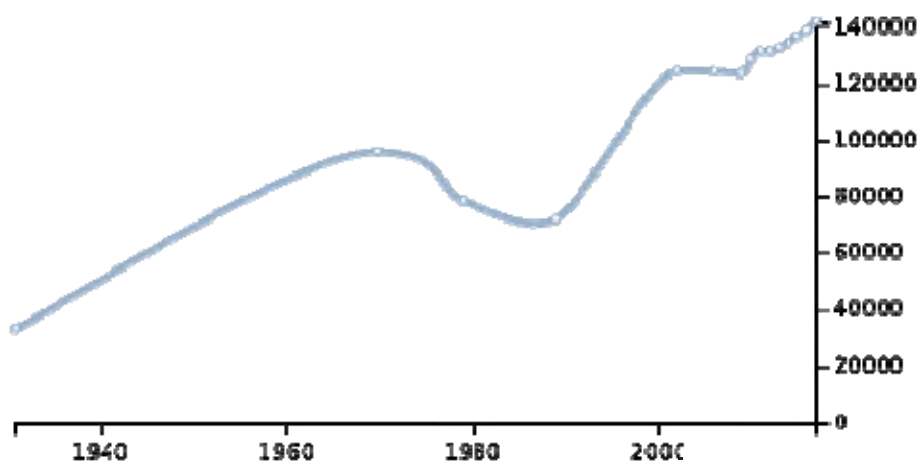
3 февраля 1994 года сельсоветы были преобразованы в сельские округа.

23 апреля 1997 года был образован Ржавский сельский округ.

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

Население

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



Муниципально-территориальное устройство

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

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

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

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

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

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

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

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

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

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

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

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчет об оценке:</i>	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена

<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам

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

8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

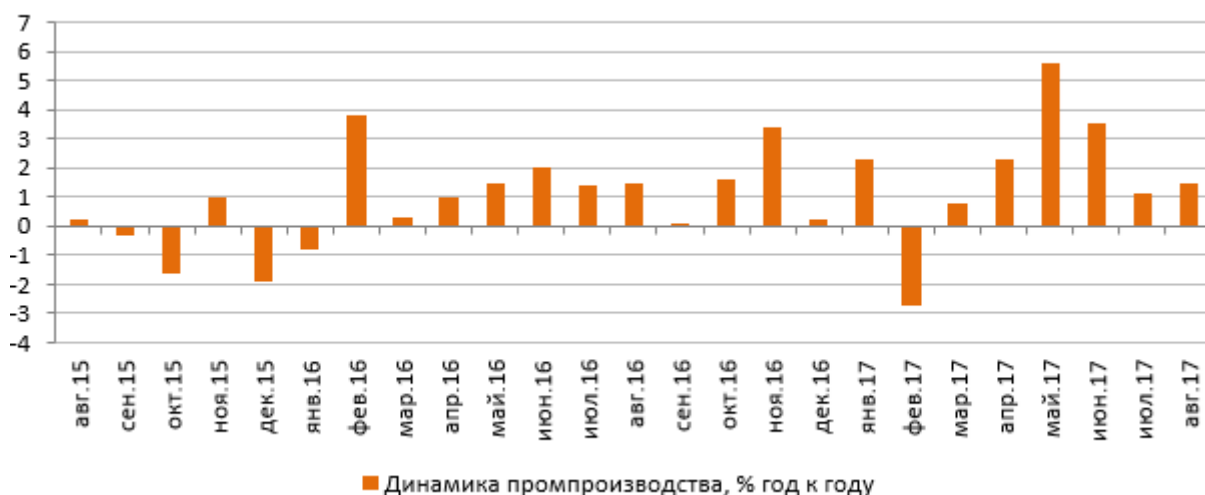
Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в августе текущего года ускорился до 2,3% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,8% (по уточненным данным ведомства) по итогам июля. За январь-август текущего года рост ВВП составил 1,7% в годовом выражении.

Ускорению темпов роста ВВП в августе могла способствовать более уверенная динамика промышленного производства в этом месяце. По данным Росстата, в августе промпроизводство увеличилось на 1,5% после роста на 1,1% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе 2017 года промышленное производство увеличилось на 0,3% (месяц к месяцу). По итогам восьми месяцев текущего года промпроизводство увеличилось на 1,9% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в августе в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост замедлился до 2,9% с 4% месяцем ранее. Сектор «Обрабатывающие производства» вернулся к росту на 0,7% после сокращения на 0,8% в июле. В секторе «электроэнергия, газ и пар» рост выпуска увеличился на 0,3% после слабого роста на 0,1% месяцем ранее. «Водоснабжение» в отчетном периоде сократило снижение до 3,4% после падения на 4% в июле.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'17	+5,6	+5,7	+4,7	+1,1
Июнь'17	+5,2	+2,9	+0,6	-0,3
Июль'17	+4,0	-0,8	+0,1	-4,0
Август'17	+2,9	+0,7	+0,3	-3,4
Январь-август'17	+3,2	+0,9	+1,9	-2,4

Таким образом, наиболее высокие темпы роста промышленного производства в августе наблюдались в добывающем секторе. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных секторов и позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-август 2017	Август 2017 / Август 2016	Январь-август 2017 / Январь-август 2016
Добыча угля, млн тонн	26,7	+3,4%	+7,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	36,5	+1,5%	+0,8%
Природный газ, млрд м ³	39,1	-19,7%	+14,1%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+12,9%	+7,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,1	+7,1%	+5,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,8	-1,9%	+4,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	95,5	+16,3%	+22,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,7	-6,7%	-3,0%
Кирпич строительный из цемента, бетона или камня, млрд усл. ед.	2,0	-3,0%	-5,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м ³	14,5	-5,9%	-3,2%
Цемент, млн тонн	87,1	+2,7%	-2,1%
Трубы стальные, млн тонн	7,4	+23,3%	+1,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	851	+24,3%	+21,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	91,7	+30,0%	+14,2%

В добывающем сегменте достаточно высокие темпы роста сохранились в добыче **угля** и **природного газа** (+7% и 14,1% соответственно). На фоне восстановления положительной динамики обрабатывающих производств, значительный рост был зафиксирован в производстве **мяса, трикотажных изделий, легковых и грузовых автомобилей**. В то же время, производство ряда строительных материалов (**строительный кирпич, блоки и сборные конструкции**) на годовом окне продолжает снижаться.

Помимо этого, во второй половине сентября Росстат предоставил информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских

компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2017 года. Он составил 5,6 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2016 года российские компании заработали 6 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль по итогам семи месяцев текущего года сократилась на 6,7%. При этом стоит отметить, что в январе-июле темпы снижения сальдированного финансового результата замедлились по сравнению с ситуацией за I полугодие 2017 года (-10,9%).

Показатель	Январь-июль 2017 г.	Справочно: Январь-июль 2016 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+5 389,8	+5 994,2
Доля убыточных предприятий	30,9%	30,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года до 30,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

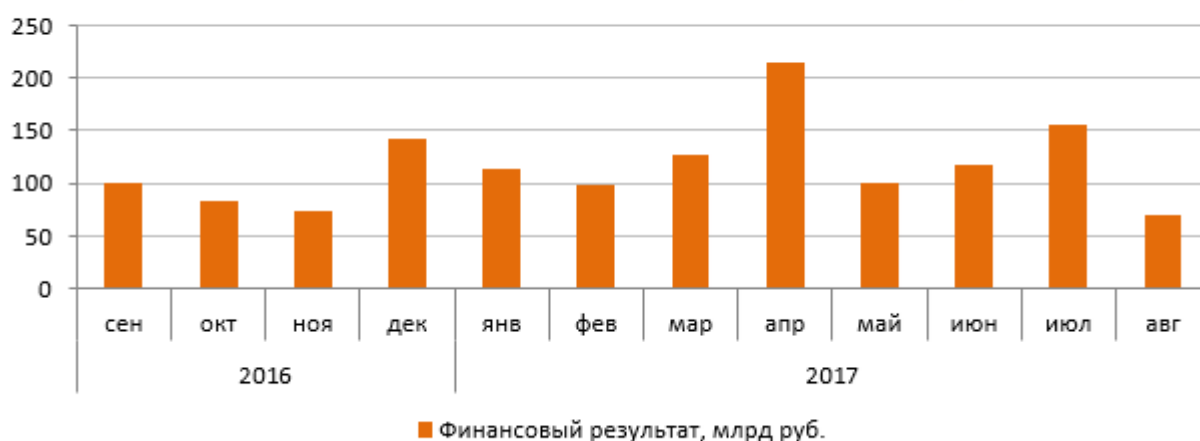
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2017 г., млрд руб.	Январь-июль 2017 г. / Январь-июль 2016 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+162,0	-8,7%
Добыча полезных ископаемых	+1488,1	+17,1%
Обрабатывающие производства	+1510,5	-6,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром в т.ч. производство, передача и распределение электроэнергии	-401,5	+16,4%
Водоснабжение	-3,3	+32,1%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+712,9	-26,3%
Строительство	-39,0	-29,3%
Транспортировка и хранение	+591,3	+8,0%
Информация и связь	-228,9	-7,5%

По итогам семи месяцев текущего года большинство видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Однако нельзя не отметить разнонаправленную динамику фин. результата по различным видам деятельности. Так, положительный сальдированный результат снизился в сегментах «Сельское хозяйство», «Обрабатывающие производства», «Оптовая, розничная торговля и ремонт», а также «Строительство». В то же время сальдированный финансовый результат в сегментах «Добыча полезных ископаемых» и «Водоснабжение» показал значительный рост (на 17,1% и 52,1% соответственно). Кроме этого, динамика сальдированного фин. результата в электроэнергетическом, транспортном и информационном сегментах с начала года перешла в положительную область, а в сельскохозяйственном сегменте – снижение замедлилось с 13,9% по итогам I п/г до 8,7% за январь-июль 2017 г.

Прибыль банковского сектора в августе составила 71 млрд руб. после 156 млрд руб. по итогам июля (в том числе прибыль Сбербанка составила 60,6 млрд руб.). За восемь

месяцев текущего года прибыль кредитных организаций составила 997 млрд руб. (из этой суммы прибыль Сбербанка – 433 млрд руб.) по сравнению с 532 млрд руб. за аналогичный период 2016 г. (рост в 1,9 раза). Что касается других показателей банковского сектора, то здесь можно отметить продолжение роста **активов** (+1,3%), составивших 81,3 трлн руб. на конец августа. Совокупный объем **кредитов экономике** увеличился на 0,5%. При этом объем **кредитов нефинансовым организациям** показал слабый рост на 0,1%. В то же время объем **кредитов физическим лицам** продолжил расти опережающими темпами (+1,6%). По состоянию на 1 сентября текущего года совокупный объем **кредитов экономике** составил 41,5 трлн руб., в том числе **кредиты нефинансовым организациям** – 30 трлн руб., и **кредиты физическим лицам** – 11,5 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне, мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается инфляции на потребительском рынке, то в сентябре большую часть времени цены не менялись. Исходя из недельных данных, за весь сентябрь цены снизились на 0,1%. Таким образом, по состоянию на 1 октября в годовом выражении инфляция снизилась до 3% после 3,3% на начало сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2017 гг.

Месяц	2016	2017
Июнь	0,4%	0,4%
Июль	0,5%	0,3%
Август	0,0%	-0,5%
Сентябрь	0,2%	-0,1%

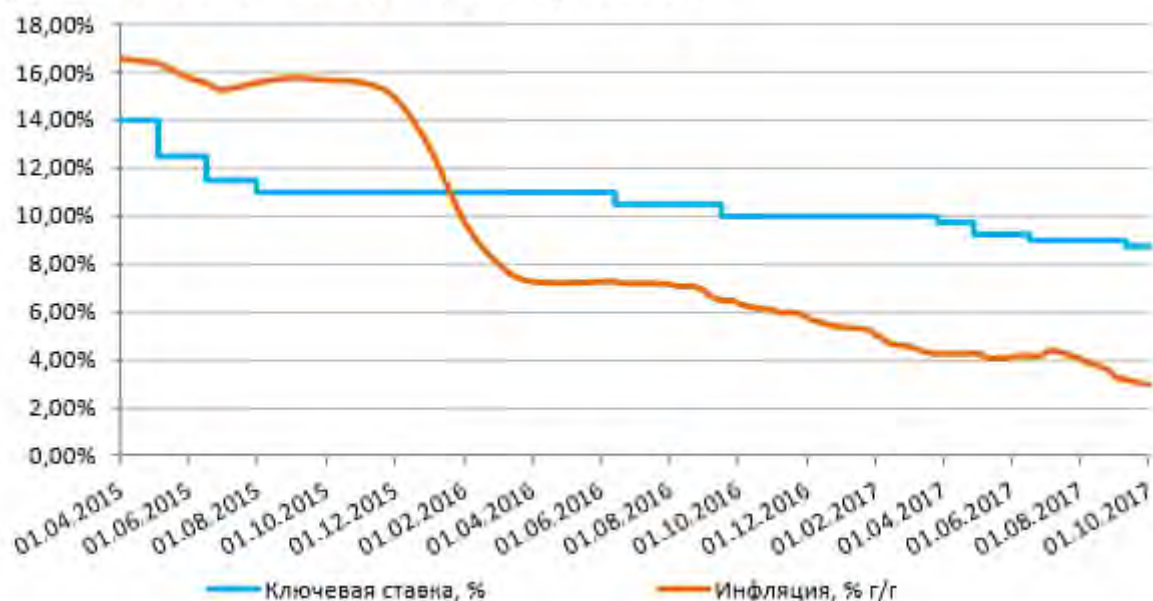
Одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В отчетном периоде рост цен на нефть способствовал укреплению национальной валюты. В сентябре среднее значение курса доллара составило 57,7 руб. после 59,6 руб. в августе.

Динамика официального курса доллара США в 2016-2017 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'17	56,5	59,1	57,9
Июль'17	59,1	59,5	59,7
Август'17	59,5	58,7	59,6
Сентябрь'17	58,7	58,0	57,7

Стоит отметить, что 15 сентября состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была уменьшена на 50 б.п. до уровня 8,5%. Представители Банка России отметили сохранение инфляции вблизи целевого уровня на фоне продолжения роста экономики, а также снижение инфляционных ожиданий. Кроме этого, регулятор отметил, что допускает снижение ключевой ставки на горизонте ближайших двух кварталов. Тем не менее, сейчас ключевая ставка превышает уровень годовой инфляции более чем в два раза.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-июля текущего года составил 190,8 млрд долл. (+26,8% к январю-июлю 2016 г.). В то же время товарный импорт составил 127,3 млрд долл. (+27,4% к январю-июлю 2016 г.). В июле положительное сальдо торгового баланса составило 4 млрд долл., упав к июню 2016 года на 37,3%. Положительное сальдо торгового баланса за период с января по июль 2017 года составило 63,6 млрд долл. (+25,5%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Экспорт снизился до уровней начала текущего года, в то время как импорт остался на максимальных значениях за последние два года. Высокие темпы роста импорта, наблюдавшиеся в последние месяцы, привели к снижению внешнеторгового сальдо, что в свою очередь может быть одной из причин ослабления рубля в июле-августе текущего года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2017 г.

Показатель	Млрд долл.	Январь-июль 2017 /
	США	Январь-июль 2016, %
Экспорт, в т. ч.	190,8	+26,8
Топливо-энергетические товары	120,2	+34,1
Металлы и изделия из них, в т. ч.	19,8	+27,6
черные металлы	12,0	+37,4
цветные металлы	7,1	+14,3
Машины, оборудование и транспортные средства	12,2	+6,6
Продукция химической промышленности, в т. ч.	13,2	+12,4
калийные удобрения	1,1	-6,7
азотные удобрения	1,3	-2,3
Продовольственные товары и с/х сырье	10,0	+18,8
Импорт, в т. ч.	127,3	+27,4
Машины, оборудование, транспортные средства	57,3	+34,0
Продовольственные товары и с/х сырье	16,0	+16,8
Продукция химической промышленности	21,9	+19,2

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что как экспорт, так и импорт большинства важнейших товаров в январе-июле выросли к аналогичному периоду 2016 года. Лидером роста среди экспортируемых товаров стали **черные металлы** (+37,4%). При этом рост экспорта **металлов и изделий из них** составил 27,6%. Экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 34,1%. Наиболее скромный рост показал вывоз **машин, оборудования и транспортных средств** (+6,6%). При этом экспорт минеральных удобрений, наоборот, продемонстрировал снижение. Так, вывоз **азотных**

удобрений сократился на 2,3%, в то время как экспорт **калийных удобрений** снизился на 6,7%. Что касается импорта важнейших товаров, то ввоз **машин, оборудования и транспортных средств** вырос на 34%; **продукции химической промышленности** – увеличился на 19,2%; продовольственных товаров и с/х сырья – вырос на 16,8%.

Показатель	1.07.17	1.07.16	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	529,615	524,550	+1,0%
	1.09.17	1.09.16	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	423,978	395,198	+7,3%

Что касается динамики внешнего долга страны, то по оценке ЦБ, по состоянию на 1 июля текущего года объем внешнего долга увеличился за год на 1% до 529,6 млрд долл. В то же время золото-валютные резервы Центрального Банка по состоянию на 1 сентября выросли за год на 7,3% до 424 млрд долл.

Выводы:

- *Промпроизводство в годовом выражении в августе 2017 года увеличилось на 1,5% после роста на 1,1% месяцем ранее;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле текущего года составил 5,6 трлн руб. по сравнению с 6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,5 п.п. до 30,9%;*
- *В банковском секторе в январе-августе 2017 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 997 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 433 млрд руб.) по сравнению со 532 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;*
- *Потребительские цены в сентябре снизились на 0,1%, при этом рост цен в годовом выражении на начало октября замедлился до 3%;*
- *Среднее значение курса доллара США в сентябре на фоне роста цен на нефть сократилось до 57,7 руб. по сравнению с 59,6 руб. в августе;*
- *Товарный экспорт по итогам января-июля 2017 г. вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 26,8% до 190,8 млрд долл., в то время как товарный импорт за этот же период увеличился на 27,4% до 127,3 млрд долл.*
- *Объем золотовалютных резервов России за год увеличился на 7,3% до 424 млрд долл.*

Источник: http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zs_sentyabr/

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

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

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

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

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

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

8.2.2 Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на

землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.



Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

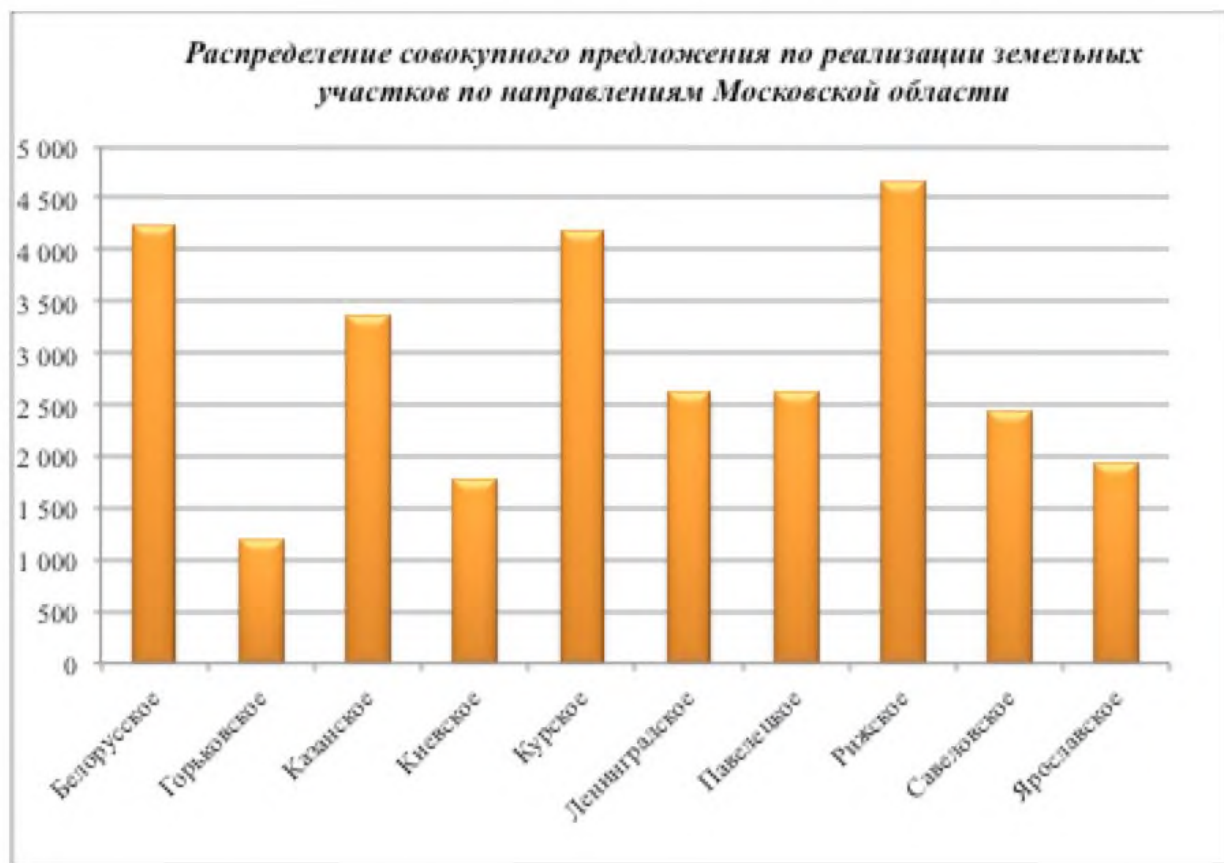


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Назначение	Земельные участки для размещения объектов складского назначения			Земельные участки для размещения объектов производственного назначения			Земельные участки для размещения объектов жилищно-коммунального назначения		
		до 10 км от МКАД	от 10 до 20 км от МКАД	от 20 до 30 км от МКАД	от 30 до 40 км от МКАД	от 40 до 50 км от МКАД	от 50 до 60 км от МКАД	от 60 до 70 км от МКАД	от 70 до 80 км от МКАД	от 80 до 90 км от МКАД
1	Складское	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
2	Производственное	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
3	Жилищно-коммунальное	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
4	Складское	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
5	Производственное	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
6	Жилищно-коммунальное	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
7	Складское	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
8	Производственное	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
9	Жилищно-коммунальное	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
10	Складское	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
11	Производственное	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700
12	Жилищно-коммунальное	18 100	17 800	17 500	17 200	16 900	16 600	16 300	16 000	15 700

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и разниться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а также удаленности от МКАД.

			Земельные участки с/х			Земельные участки ИЖС			Земельные участки для размещения объектов складского назначения		
№ п/п	Назначение	Вид	Диапазон стоимости, руб.	в среднем, руб.	Диапазон стоимости, руб.	в среднем, руб.	Диапазон стоимости, руб.	в среднем, руб.	Диапазон стоимости, руб.	в среднем, руб.	Диапазон стоимости, руб.
1	Земельные участки с/х	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
2	Земельные участки ИЖС	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
3	Земельные участки для размещения объектов складского назначения	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
4	Земельные участки для размещения объектов складского назначения	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
5	Земельные участки для размещения объектов складского назначения	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
6	Земельные участки для размещения объектов складского назначения	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
7	Земельные участки для размещения объектов складского назначения	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
8	Земельные участки для размещения объектов складского назначения	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
9	Земельные участки для размещения объектов складского назначения	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
10	Земельные участки для размещения объектов складского назначения	зем.	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
		зем.	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

8.2.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 8-1 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки**Аналоги для земельных участков вблизи деревни Благовещенка:**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	roszem.ru +7-495-255-54-95	roszem.ru 8-495-767-71-99	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-495-767-71-99	roszem.ru 8-926-858-04-32
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	43061	43061
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Беладино д.	Пятницкое шоссе (Р111), 40 км от города (МКАД), Алексеевское д.	Пятницкое шоссе (Р111), 37 км от города (МКАД), Соколово д.	Пятницкое шоссе (Р111), 45 км от города (МКАД), Бережки д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 33 км от города (МКАД), Поварово пгт.
8	Площадь, кв.м.	18 100,00	138 800,00	14 500,00	250 000,00	44 400,00
	Стоимость, руб.	9 000 000,00	90 220 000,00	5 500 000,00	150 000 000,00	22 500 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	497,24	650,00	379,31	600,00	506,76
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	крестьянско-фермерское хозяйство	дачное строительство	крестьянско-фермерское хозяйство	дачное строительство	ведение сельского хозяйства
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	http://www.roszem.ru/land/617992/	http://www.roszem.ru/land/304029/	http://www.roszem.ru/land/283975/	http://www.roszem.ru/land/253741/	http://www.roszem.ru/land/322111/

Согласно п. 226 ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»;

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

Аналоги для земельных участков вблизи деревни Болкашин:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-926-858-04-32
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 45 км от города (МКАД), Тимоново д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 36 км от города (МКАД), Беладино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 35 км от города (МКАД), Ключково	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародальня д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 25 км от города (МКАД), Льялово д.
8	Площадь, кв.м.	14 500,00	158 500,00	86 300,00	126 000,00	31 000,00
	Стоимость, руб.	2 500 000,00	25 000 000,00	15 000 000,00	30 240 000,00	8 800 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	172,41	157,73	173,81	240,00	283,87
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	крестьянско-фермерское хозяйство	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	садоводство и огородничество
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	http://www.roszem.ru/land/393995/	http://www.roszem.ru/land/347758/	http://www.roszem.ru/land/347756/	http://www.roszem.ru/land/578284/	http://www.roszem.ru/land/449111/

Согласно п. 226 ФСО №7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения

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

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

Среднее арифметическое значение 526,66 руб./кв. м для участков вблизи деревни Благовещенка

Среднее арифметическое значение 205,56 руб./кв. м для участков вблизи деревни Болкашин

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

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из исходя из установленной категории оцениваемых земельных участков, их разрешенного и фактического использования.

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

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	для с/х производства
Итого:		844 732,00			

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

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

10.2 Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

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

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

Метод распределения

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

Условия применения метода:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Выбор единиц сравнения

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

11.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

Аналоги для земельных участков вблизи деревни Благовещенка:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	roszem.ru +7-495-255-54-95	roszem.ru 8-495-767-71-99	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-495-767-71-99	roszem.ru 8-926-858-04-32
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	43061	43061
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Беладино д.	Пятницкое шоссе (Р111), 40 км от города (МКАД), Алексеевское д.	Пятницкое шоссе (Р111), 37 км от города (МКАД), Соколово д.	Пятницкое шоссе (Р111), 45 км от города (МКАД), Бережки д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 33 км от города (МКАД), Поварово пгт.
8	Площадь, кв.м.	18 100,00	138 800,00	14 500,00	250 000,00	44 400,00
	Стоимость, руб.	9 000 000,00	90 220 000,00	5 500 000,00	150 000 000,00	22 500 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	497,24	650,00	379,31	600,00	506,76
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	крестьянско-фермерское хозяйство	дачное строительство	крестьянско-фермерское хозяйство	дачное строительство	ведение сельского хозяйства
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	http://www.roszem.ru/land/617992/	http://www.roszem.ru/land/304029/	http://www.roszem.ru/land/283975/	http://www.roszem.ru/land/253741/	http://www.roszem.ru/land/322111/

Согласно п. 226 ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

Аналоги для земельных участков вблизи деревни Болкашин:

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-926-858-04-32	roszem.ru 8-926-858-04-32
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 45 км от города (МКАД), Тимоново д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 36 км от города (МКАД), Белавино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 35 км от города (МКАД), Ключково	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародальня д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 25 км от города (МКАД), Льялово д.
8	Площадь, кв.м.	14 500,00	158 500,00	86 300,00	126 000,00	31 000,00
	Стоимость, руб.	2 500 000,00	25 000 000,00	15 000 000,00	30 240 000,00	8 800 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	172,41	157,73	173,81	240,00	283,87
10	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
11	Разрешенное использование земельного участка	крестьянско-фермерское хозяйство	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	ведение сельского хозяйства	садоводство и огородничество
12	Наличие коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка	коммуникации по границе	коммуникации по границе
13	Ссылка на источник	http://www.roszem.ru/land/393995/	http://www.roszem.ru/land/347758/	http://www.roszem.ru/land/347756/	http://www.roszem.ru/land/578284/	http://www.roszem.ru/land/449111/

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения

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

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

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

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

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

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

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

Таблица 11-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

Аналоги для земельных участков вблизи деревни Благовещенка:

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./кв.м.		497,24	650,00	379,31	600,00	506,76
Рыночные условия (дата продажи)		ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		451,49	590,20	344,41	544,80	460,14
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Беладино д.	Пятницкое шоссе (Р111), 40 км от города (МКАД), Алексеевское д.	Пятницкое шоссе (Р111), 37 км от города (МКАД), Соколово д.	Пятницкое шоссе (Р111), 45 км от города (МКАД), Бережки д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 33 км от города (МКАД), Поварово пгт.
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		451,49	590,20	344,41	544,80	460,14
Общая площадь, м ²		18 100,00	138 800,00	14 500,00	250 000,00	44 400,00

Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
<i>Корректировка на инженерно-геологические условия</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		451,49	590,20	344,41	544,80	460,14

Источник информации: расчет Оценщика

Аналоги для земельных участков вблизи деревни Болкашин:

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./кв.м.		172,41	157,73	173,81	240,00	283,87
Рыночные условия (дата продажи)		май.17	май.17	май.17	май.17	май.17
<i>Корректировка на рыночные условия (уторгование)</i>		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		156,55	143,22	157,82	217,92	257,75
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка,	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 45 км от города (МКАД), Тимоново д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 36 км от города (МКАД), Беладино д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 35 км от города (МКАД), Ключково	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 40 км от города (МКАД), Стародаля д.	Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 25 км от города (МКАД), Льялово д.

	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино					
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		156,55	143,22	157,82	217,92	257,75
Общая площадь, м ²		14 500,00	158 500,00	86 300,00	126 000,00	31 000,00
Инженерно- геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
Корректировка на инженерно- геологические условия		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		156,55	143,22	157,82	217,92	257,75

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-2 Применение корректировки на масштаб:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Коэффициент корректировки	Аналог №1 (площадь, кв.м.)	Коэффициент корректировки	Корректировка на площадь объекта	Аналог №2 (площадь, кв.м.)	Коэффициент корректировки	Корректировка на площадь объекта
1	50:09:0070603:440	21 669,00	1,1801	18 100,00	1,2028	-1,89%	138 800,00	0,9692	21,76%
2	50:09:0070603:442	943,00	1,6452	18 100,00	1,2028	36,78%	138 800,00	0,9692	69,75%
3	50:09:0070421:100	1 977,00	1,5210	18 100,00	1,2028	26,45%	138 800,00	0,9692	56,93%
4	50:09:0070603:441	34 955,00	1,1217	18 100,00	1,2028	-6,74%	138 800,00	0,9692	15,73%
5	50:09:0070421:97	5 889,00	1,3548	18 100,00	1,2028	12,64%	138 800,00	0,9692	39,79%
6	50:09:0070421:94	6 553,00	1,3396	18 100,00	1,2028	11,37%	138 800,00	0,9692	38,22%
7	50:09:0060434:445	772 746,00	0,8079	14 500,00	1,2314	-34,39%	158 500,00	0,9557	-15,47%
	Итого:	844 732,00							

Аналог №3 (площадь, кв.м.)	Коэффициент корректировки	Корректировка на площадь объекта	Аналог №4 (площадь, кв.м.)	Коэффициент корректировки	Корректировка на площадь объекта	Аналог №5 (площадь, кв.м.)	Коэффициент корректировки	Корректировка на площадь объекта
14 500,00	1,2314	-4,17%	250 000,00	0,9106	29,60%	44 400,00	1,0937	7,90%
14 500,00	1,2314	33,60%	250 000,00	0,9106	80,67%	44 400,00	1,0937	50,43%
14 500,00	1,2314	23,52%	250 000,00	0,9106	67,03%	44 400,00	1,0937	39,07%
14 500,00	1,2314	-8,91%	250 000,00	0,9106	23,18%	44 400,00	1,0937	2,56%
14 500,00	1,2314	10,02%	250 000,00	0,9106	48,78%	44 400,00	1,0937	23,87%
14 500,00	1,2314	8,79%	250 000,00	0,9106	47,11%	44 400,00	1,0937	22,48%
86 300,00	1,0193	-20,74%	126 000,00	0,9792	-17,49%	31 000,00	1,1361	-28,89%

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Аналог №1 (стоимость руб./кв.м.)	Корректировка на площадь объекта	Скорректированная стоимость руб./кв.м.	Аналог №2 (стоимость руб./кв.м.)	Корректировка на площадь объекта	Скорректированная стоимость руб./кв.м.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	451,49	-1,89%	442,96	590,20	21,76%	718,63
2	50:09:0070603:442	943,00	451,49	36,78%	617,55	590,20	69,75%	1 001,86
3	50:09:0070421:100	1 977,00	451,49	26,45%	570,91	590,20	56,93%	926,20
4	50:09:0070603:441	34 955,00	451,49	-6,74%	421,06	590,20	15,73%	683,04
5	50:09:0070421:97	5 889,00	451,49	12,64%	508,56	590,20	39,79%	825,04
6	50:09:0070421:94	6 553,00	451,49	11,37%	502,82	590,20	38,22%	815,77

7	50:09:0060434:445	772 746,00	156,55	-34,39%	102,71	143,22	-15,47%	121,06
	Итого:	844 732,00						

Аналог №3 (стоимость руб./кв.м.)	Корректиро ка на площадь объекта	Скорректир ованная стоимость руб./кв.м.	Аналог №4 (стоимость руб./кв.м.)	Корректиро вка на площадь объекта	Скорректир ованная стоимость руб./кв.м.	Аналог №5 (стоимость руб./кв.м.)	Корректиро вка на площадь объекта	Скорректир ованная стоимость руб./кв.м.
344,41	-4,17%	330,05	544,80	29,60%	706,06	460,14	7,90%	496,49
344,41	33,60%	460,13	544,80	80,67%	984,29	460,14	50,43%	692,19
344,41	23,52%	425,42	544,80	67,03%	909,98	460,14	39,07%	639,92
344,41	-8,91%	313,72	544,80	23,18%	671,08	460,14	2,56%	471,92
344,41	10,02%	378,92	544,80	48,78%	810,55	460,14	23,87%	569,98
344,41	8,79%	374,68	544,80	47,11%	801,46	460,14	22,48%	563,58
157,82	-20,74%	125,09	217,92	-17,49%	179,81	257,75	-28,89%	183,29

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

№ п/ п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Аналог №1 (стоимость руб./кв.м.)	Аналог №2 (стоимость руб./кв.м.)	Аналог №3 (стоимость руб./кв.м.)	Аналог №4 (стоимость руб./кв.м.)	Аналог №5 (стоимость руб./кв.м.)	Среднее значение, руб./кв.м
1	50:09:0070603:440	21 669,00	442,96	718,63	330,05	706,06	496,49	538,8380
2	50:09:0070603:442	943,00	617,55	1 001,86	460,13	984,29	692,19	751,2040
3	50:09:0070421:100	1 977,00	570,91	926,20	425,42	909,98	639,92	694,4860
4	50:09:0070603:441	34 955,00	421,06	683,04	313,72	671,08	471,92	512,1640
5	50:09:0070421:97	5 889,00	508,56	825,04	378,92	810,55	569,98	618,6100
6	50:09:0070421:94	6 553,00	502,82	815,77	374,68	801,46	563,58	611,6620
7	50:09:0060434:445	772 746,00	102,71	121,06	125,09	179,81	183,29	142,3920
	Итого:	844 732,00						

Коэффицие нт вариации	Число внесенных корректиро вок	Абсолютная величина внесенных корректировок	Удельная стоимость аналог №1	Удельная стоимость аналог №2	Удельная стоимость аналог №3	Удельная стоимость аналог №4	Удельная стоимость аналог №5	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м
31,4492%	2	0,20	88,592	143,726	66,010	141,212	99,298	538,838
31,4475%	2	0,20	123,510	200,372	92,026	196,858	138,438	751,204

31,4461%	2	0,20	114,182	185,240	85,084	181,996	127,984	694,486
31,4456%	2	0,20	84,212	136,608	62,744	134,216	94,384	512,164
31,4477%	2	0,20	101,712	165,008	75,784	162,110	113,996	618,610
31,4480%	2	0,20	100,564	163,154	74,936	160,292	112,716	611,662
25,8080%	2	0,20	20,542	24,212	25,018	35,962	36,658	142,392

Таблица 11-4 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	538,8380	11 676 080,62
2	50:09:0070603:442	943,00	751,2040	708 385,37
3	50:09:0070421:100	1 977,00	694,4860	1 372 998,82
4	50:09:0070603:441	34 955,00	512,1640	17 902 692,62
5	50:09:0070421:97	5 889,00	618,6100	3 642 994,29
6	50:09:0070421:94	6 553,00	611,6620	4 008 221,09
7	50:09:0060434:445	772 746,00	142,3920	110 032 848,43
	Итого:	844 732,00		149 344 221,24

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-5 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Наилучшее и наиболее эффективное использование	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	11 676 080,62
2	50:09:0070603:442	943,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	708 385,37
3	50:09:0070421:100	1 977,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	1 372 998,82
4	50:09:0070603:441	34 955,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	17 902 692,62
5	50:09:0070421:97	5 889,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	3 642 994,29
6	50:09:0070421:94	6 553,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, вблизи деревни Благовещенка	4 008 221,09
7	50:09:0060434:445	772 746,00	земли с/х назначения	для с/х производства	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, вблизи деревни Болкашино	110 032 848,43
	Итого:	844 732,00				149 344 221,24

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок	50:09:0070603:440	21 669,00	11 676 080,62	11 676 080,62
2	Земельный участок	50:09:0070603:442	943,00	708 385,37	708 385,37
3	Земельный участок	50:09:0070421:100	1 977,00	1 372 998,82	1 372 998,82
4	Земельный участок	50:09:0070603:441	34 955,00	17 902 692,62	17 902 692,62
5	Земельный участок	50:09:0070421:97	5 889,00	3 642 994,29	3 642 994,29
6	Земельный участок	50:09:0070421:94	6 553,00	4 008 221,09	4 008 221,09
7	Земельный участок	50:09:0060434:445	772 746,00	110 032 848,43	110 032 848,43
	<i>Интегральный показатель веса по соответствующему подходу</i>			<i>1</i>	
	Итого:		844 732,00		149 344 221,24

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 04 декабря 2017 года составляет:

149 344 221,24 (Сто сорок девять миллионов триста сорок четыре тысячи двести двадцать один рубль 24 копейки) руб. (НДС не облагается).

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-99-1113 от 25.11.2013 г. Дополнительным соглашением №07 от 30.11.2017 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельные участки общей площадью 844 732,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 04 декабря 2017 года и представлена в Отчете об оценке №500-99-07-1217 от 04 декабря 2017 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 04 декабря 2017 года составляет (НДС не облагается):

149 344 221,24 (Сто сорок девять миллионов триста сорок четыре тысячи двести двадцать один рубль 24 копейки) руб. (НДС не облагается).

В том числе:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Справедливая стоимость, руб.
1	50:09:0070603:440	21 669,00	11 676 080,62
2	50:09:0070603:442	943,00	708 385,37
3	50:09:0070421:100	1 977,00	1 372 998,82
4	50:09:0070603:441	34 955,00	17 902 692,62
5	50:09:0070421:97	5 889,00	3 642 994,29
6	50:09:0070421:94	6 553,00	4 008 221,09
7	50:09:0060434:445	772 746,00	110 032 848,43
	Итого:		149 344 221,24

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

 /Миронов Ал.А./
/Миронов Ан.А./

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2016» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2017» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №21, 2017» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобэлт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14.2 Перечень источников внешней информации

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

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

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

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

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

Страхователь

2

Страховщик

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500** (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

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



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь _____

Страховщик _____

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Антон Андреевич**
Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

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

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧIE УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

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





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

дата

№ 772-07

номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы
16.12.2001

(Ф.И.О. оценщика)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970 30.06.2003

(образованное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 222

от 30 августа 2006 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НИ АРМО
Должность исполнительного лица

Москва



Петровская Е.В.



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

05.10.2017 №20-10/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05.10.2017

Дата составления выписки 05.10.2017

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

05.10.2017 №21-10/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Наличие дисциплинарных
взысканий за последние два года с
указанием причин: за нарушение
требований по предоставлению
информации и уплате взносов или
за нарушения в отчетах

Нет

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05.10.2017

Дата составления выписки 05.10.2017

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

Дата

№ 2860-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

Паспорт 45 11 №627662 выдан

ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

(Ф.И.О. оценщика)

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 223 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность, уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

02.02.2017 №3-02/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **02.02.2017**

Дата составления выписки **02.02.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля

М.А. Власова





**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

09.06.2017 № 04-03668/17

на № _____ б/н _____ от _____ б/д _____

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

а/я 356, г. Москва, 101000
Сюрвей.ру (ООО)

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)



Вх 1032 от 30.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

24.03.2016

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

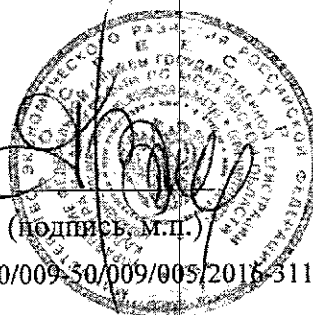
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3117/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Полякова Ю. В.

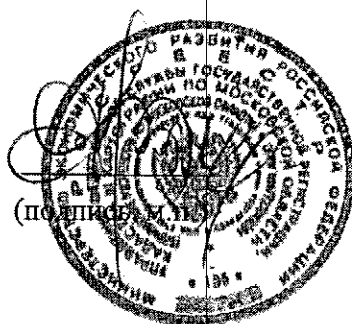
50-50/009-50/009/005/2016-3117/2



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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись)

Полякова Ю. В.

50-ББ № 806914



Вх 1033 от 30.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

Московская область

24.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

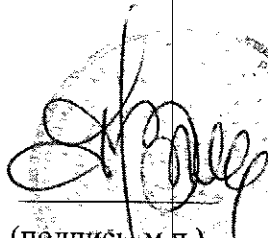
Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070603:440

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

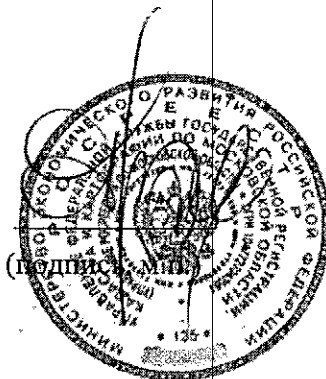

(подпись, м.п.)
50-50/009-50/009/005/2016-3122/2

Полякова Ю. В.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

50-ББ № 806907



Вх 1034 от 30.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область 24.03.2016

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор



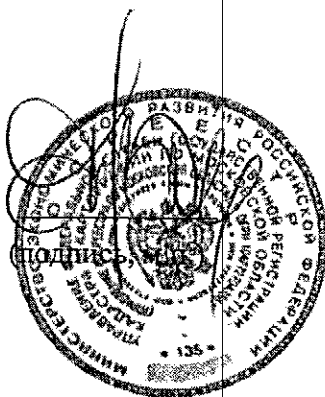
Полякова Ю. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

50-ББ № 806908



Вх 1035 от 30.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

24.03.2016

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

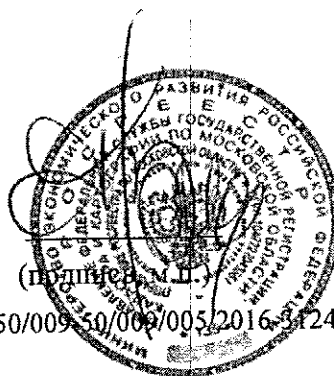
Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070603:442

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор



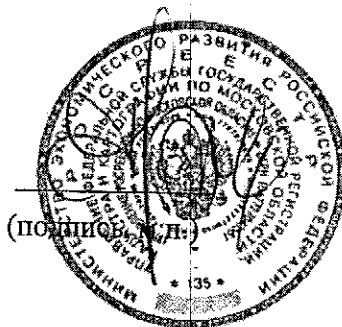
Полякова Ю. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.



Вх 1030 от 30.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

24.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

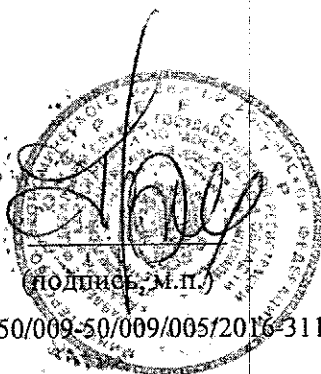
Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070421:94

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор



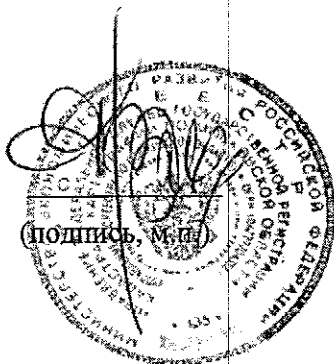
Полякова Ю. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

50-ББ № 806915



Вх 1031 от 30.03.2016

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область
Дата выдачи: 24.03.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

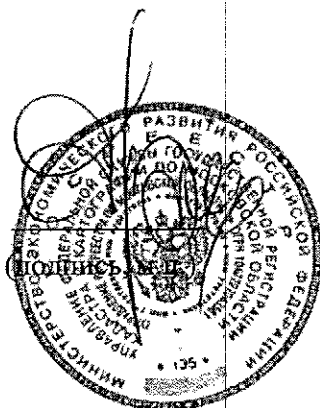
Полякова Ю. В.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Полякова Ю. В.

50-ББ № 806916

вх. № 3358 от 14.10.2016.

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

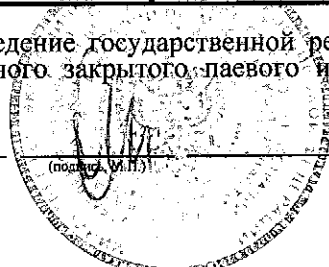
Дата выдачи: 12.10.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Чуриков Ю. М.

(фамилия, инициалы)

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

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

Лот № 449111 (Размещен 24.10.2015)



Оставить отзыв



Площадь	Цена	Цена за сотку
	8 800 000 Р	28 387 Р
310.00 сот.	150 653 \$	486 \$
	126 631 €	408 €

Контакты

Продавец
Светлана

Телефон
8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
садоводство и огородничество

Вид права:
собственность

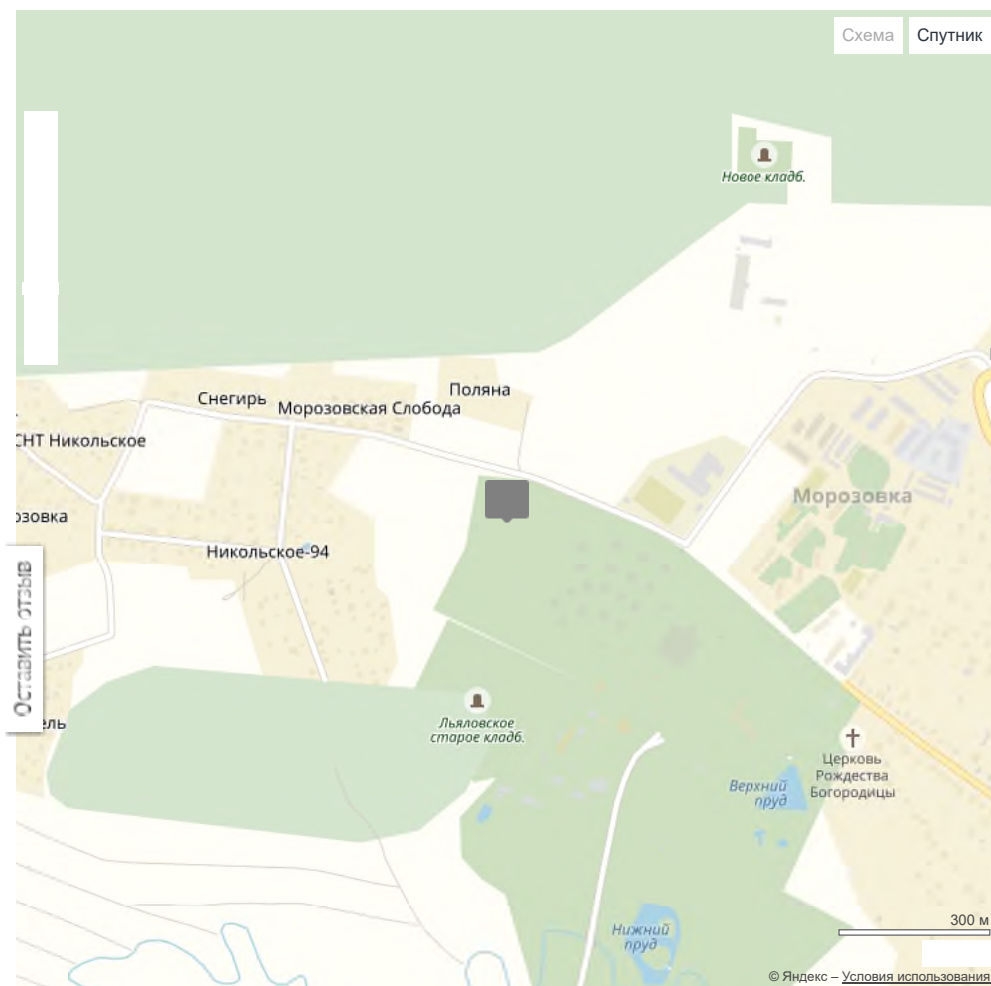
Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:
электричество

Описание

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

Расположение



Похожие объекты



[Московская область](#)

0.10 Га

75 000 Р



[Московская область](#)

0.06 Га

1 250 000 Р



Участок с коттеджем

Московская область

Луховицах г., Луховицком
районе, 46 м²

7.50 сот.

650 000 Р

Поделиться

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

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

г № 578284 (Размещен 08.02.2017)

Оставить отзыв



Оставить отзыв

Площадь	Цена	Цена за сотку
30 240 000 Р	24 000 Р	
12.60 Га	517 697 \$	411 \$
	435 149 €	345 €

Контакты

Продавец
Сергей

Телефон
+79035044490

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
ведение сельского хозяйства

Вид права:
собственность

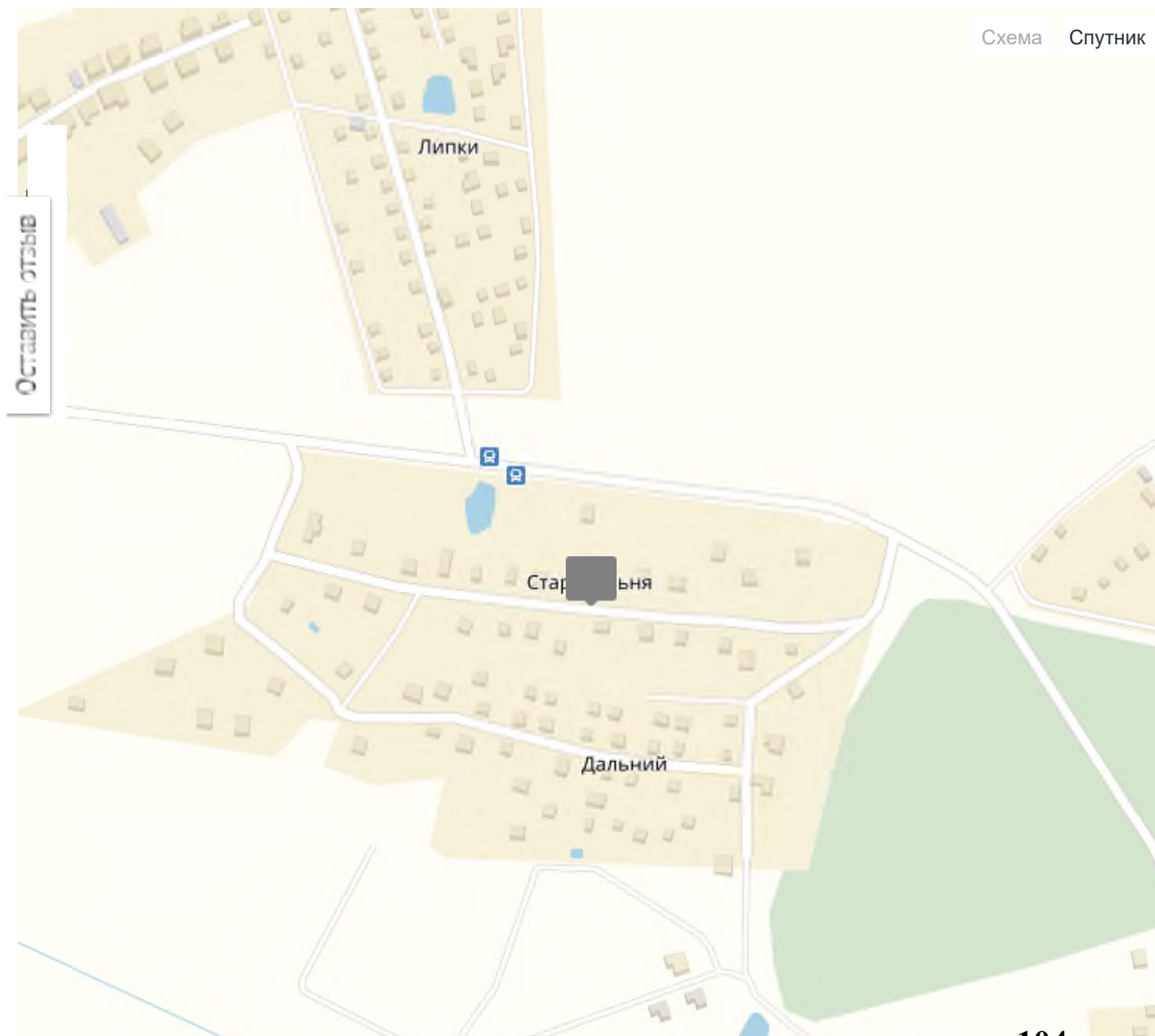
Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:
электричество

Описание

Продается земельный участок площадью 12,6 Га, КН: 50:09:0060126:314, 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 к участку по асфальтовой дороге круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Цена 30 240 000 руб., 24 000 руб. за сотку. Торг уместен!!! Сергей 8-903-504-44-90

Расположение



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

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

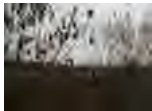
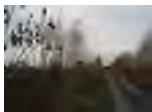
Лот № 347756 (Размещен 07.11.2014)

Previous



Next

Оставить отзыв



Площадь	Цена	Цена за сотку
	15 000 000 Р	17 381 Р
863.00 сот.	256 794 \$	298 \$
	215 848 €	250 €

Контакты

Продавец
Светлана

Телефон
8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
ведение сельского хозяйства

Вид права:
собственность

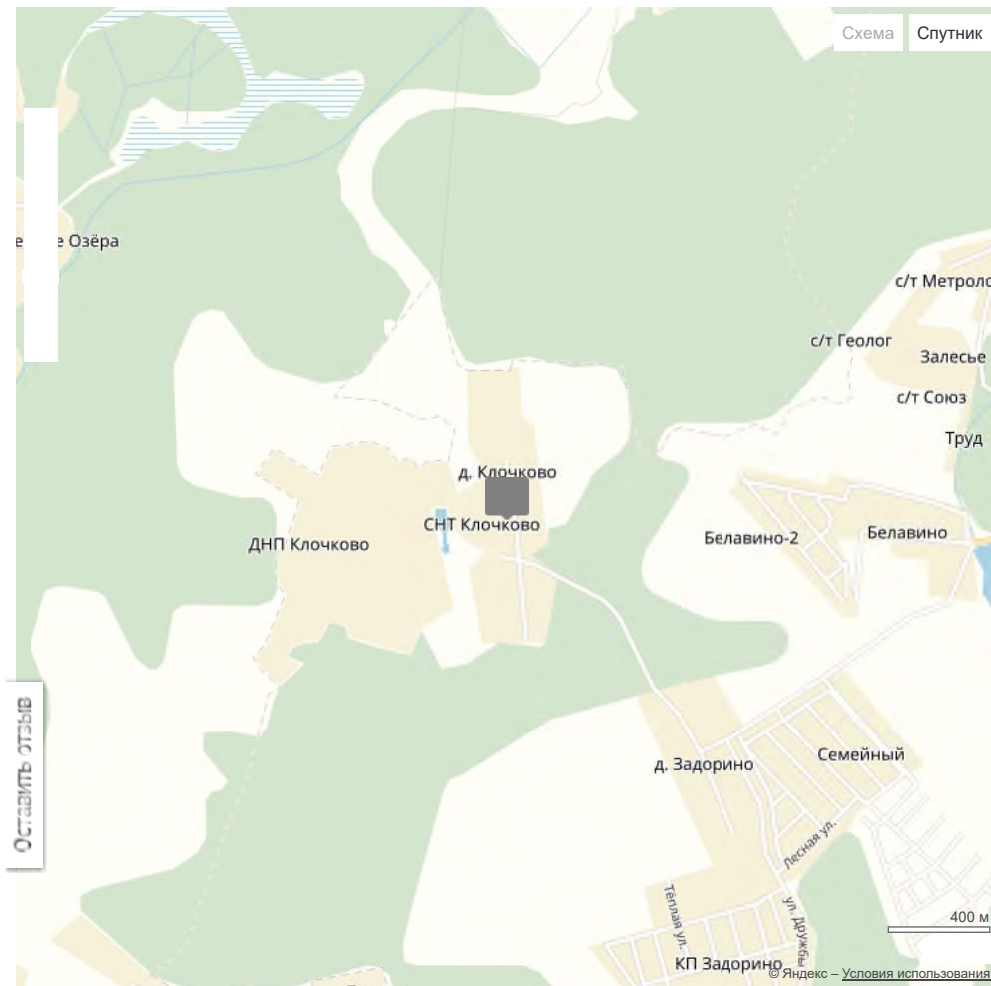
Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:
электричество

Описание

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

Расположение



Похожие объекты



[Московская область](#)

0.10 Га

75 000 Р



[Московская область](#)

0.06 Га

1 250 000 Р



[Московская область](#)

Продам земельный участок 1585.0 соток в Белавино д., Солнечногорском районе, Московской области

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 36 км от города (МКАД), Белавино д.

Лот № 347758 (Размещен 07.11.2014)

Previous



Next
Previous

Оставить отзыв





Оставить отзыв

ext

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

Площадь	Цена	Цена за сотку
	25 000 000 Р	15 773 Р
1 585.00 сот.	427 991 \$	270 \$
	359 746 €	227 €

Контакты

Продавец
Светлана

Телефон
8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
ведение сельского хозяйства

Вид права:
собственность

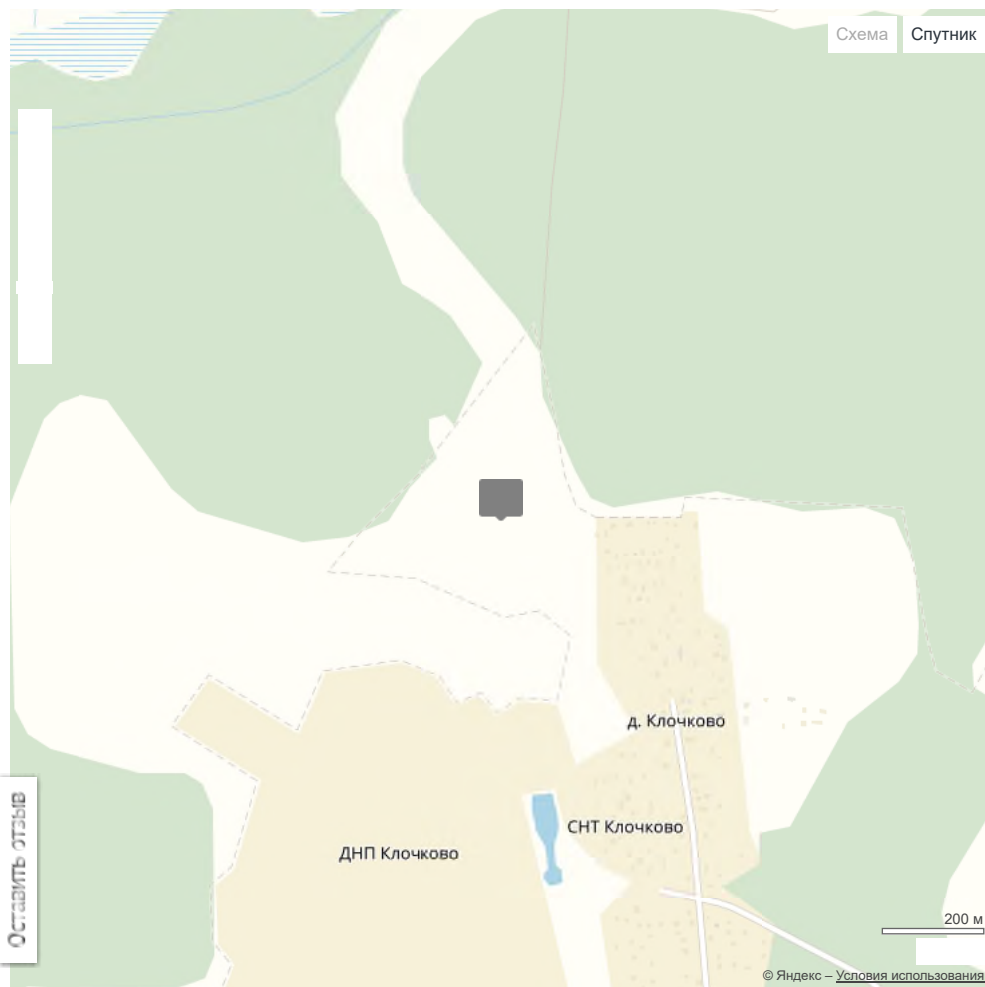
Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:

Описание

Продам участок 15,85га, д. Ключково, Поварово, Ленинградское 36км от МКАД. Собственность. Участок сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства. Участок ровный, Участок – поле и с лесными деревьями. Подъезд – асфальт. Возможность подключения электричества (по границе участка). Ж/д ст. Поварово 5км. Вокруг девственная природа, чистейший воздух. Есть магазин. Месторасположение и фото вышли. Цена 25млн.руб. Торг. Тел 89162722374.

Расположение



Похожие объекты



[Московская область](#)

0.10 Га

75 000 Р



[Московская область](#)

0.06 Га

1 250 000 Р



[Московская область](#)

0.16 Га

22 000 000 Р

Продам земельный участок 145.0 соток в Тимоново д., Солнечногорском районе, Московской области

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 45 км от города (МКАД), Тимоново д.

Лот № 393995 (Размещен 27.03.2015)

Previous



Оставить отзыв

ext



Площадь	Цена	Цена за сотку
	2 500 000 Р	17 241 Р
145.00 сот.	42 799 \$	295 \$
	35 975 €	248 €

Контакты

Продавец
Светлана

Телефон
8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
крестьянско-фермерское хозяйство

Вид права:
собственность

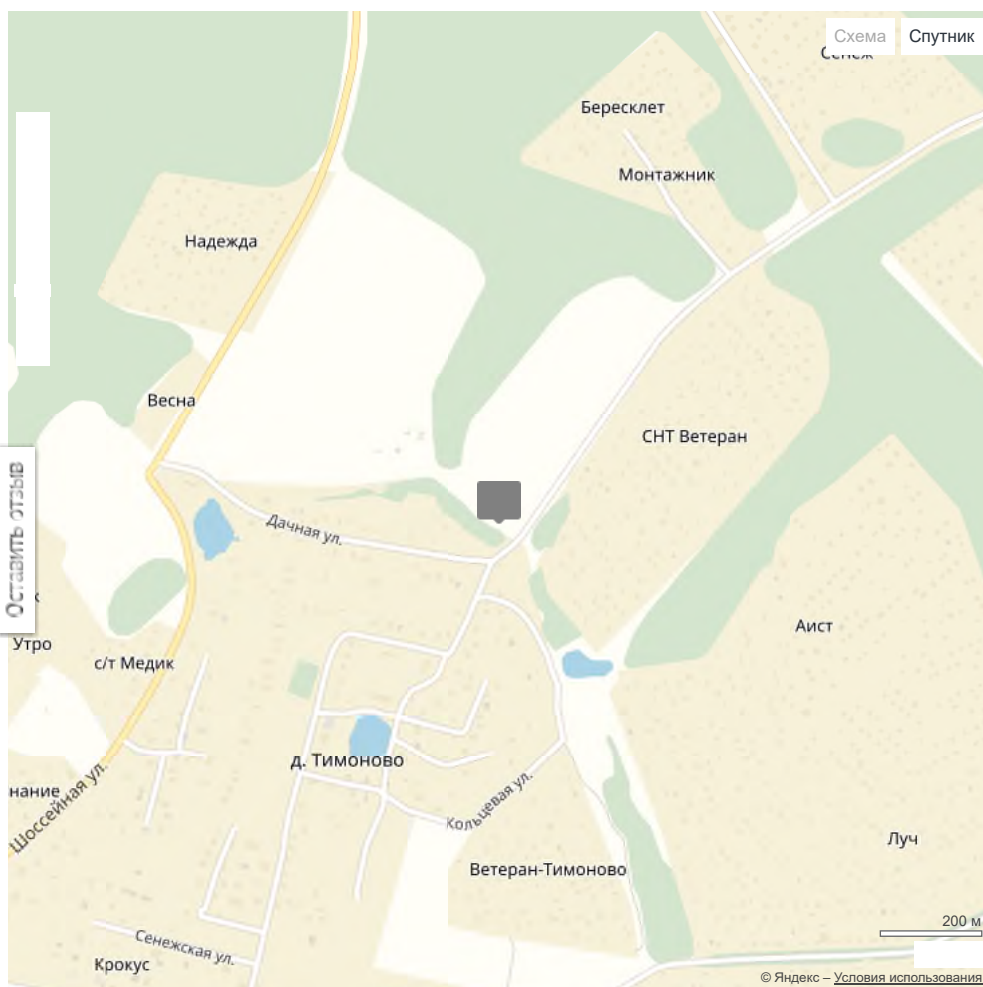
Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:
газ, электричество

Описание

Продам участок 1,45га д. Тимоново, КФХ, Ленинградское 46км от МКАД. Оз. Сенеж. В продаже 2 смежных участка. Коммуникации: свет и газ по границе участка, возможно подключение. Круглогодичный подъезд. Рядом озеро Сенеж – 10мин пешком. Транспортная доступность: автобусы до Солнечногорска. В Тимоново есть магазины. Фото вышло. Цена 2,5млн.руб.

Расположение



Похожие объекты



[Московская область](#)

0.10 Га

75 000 Р



[Московская область](#)

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

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

Лот № 322111 (Размещен 10.07.2014)

Previous



Next

Оставить отзыв



Площадь	Цена	Цена за сотку
	22 500 000 Р	50 676 Р
444.00 сот.	385 192 \$	868 \$
	323 772 €	729 €

Контакты

Продавец
Светлана

Телефон
8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель:

земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:

ведение сельского хозяйства

Вид права:

собственность

Транспортная доступность:

подведена автодорога, вблизи пассажирской ж/д станции

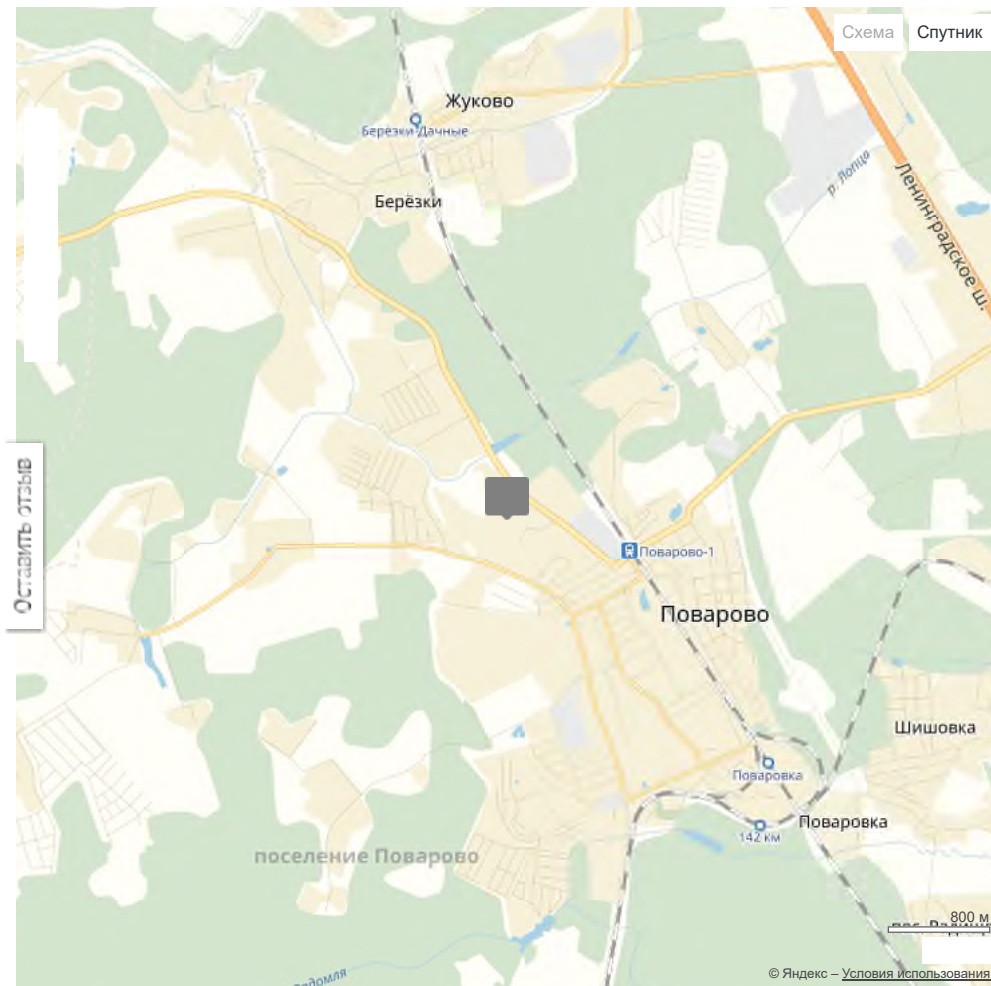
Коммуникации:

газ, электричество

Описание

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

Расположение



Похожие объекты



[Московская область](#)

0.10 Га

75 000 Р



[Московская область](#)



Земельный участок

Калужская область

Калужская обл., Тарусский р-н,
с. Исканское

0.15 Га

150 000 Р

Поделиться

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

г. Солнечногорск, Шоссе (Р111), 45 км от города (МКАД), Бережки д.

г. № 253741 (Размещен 03.09.2013)

Оставить отзыв



Оставить отзыв

Площадь	Цена	Цена за сотку
	150 000 000 Р	60 000 Р
25.00 Га	2 571 527 \$	1 029 \$
	2 167 505 €	867 €

Контакты

Продавец
Сергей

Телефон
8-495-767-71-99

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
дачное строительство

Вид права:

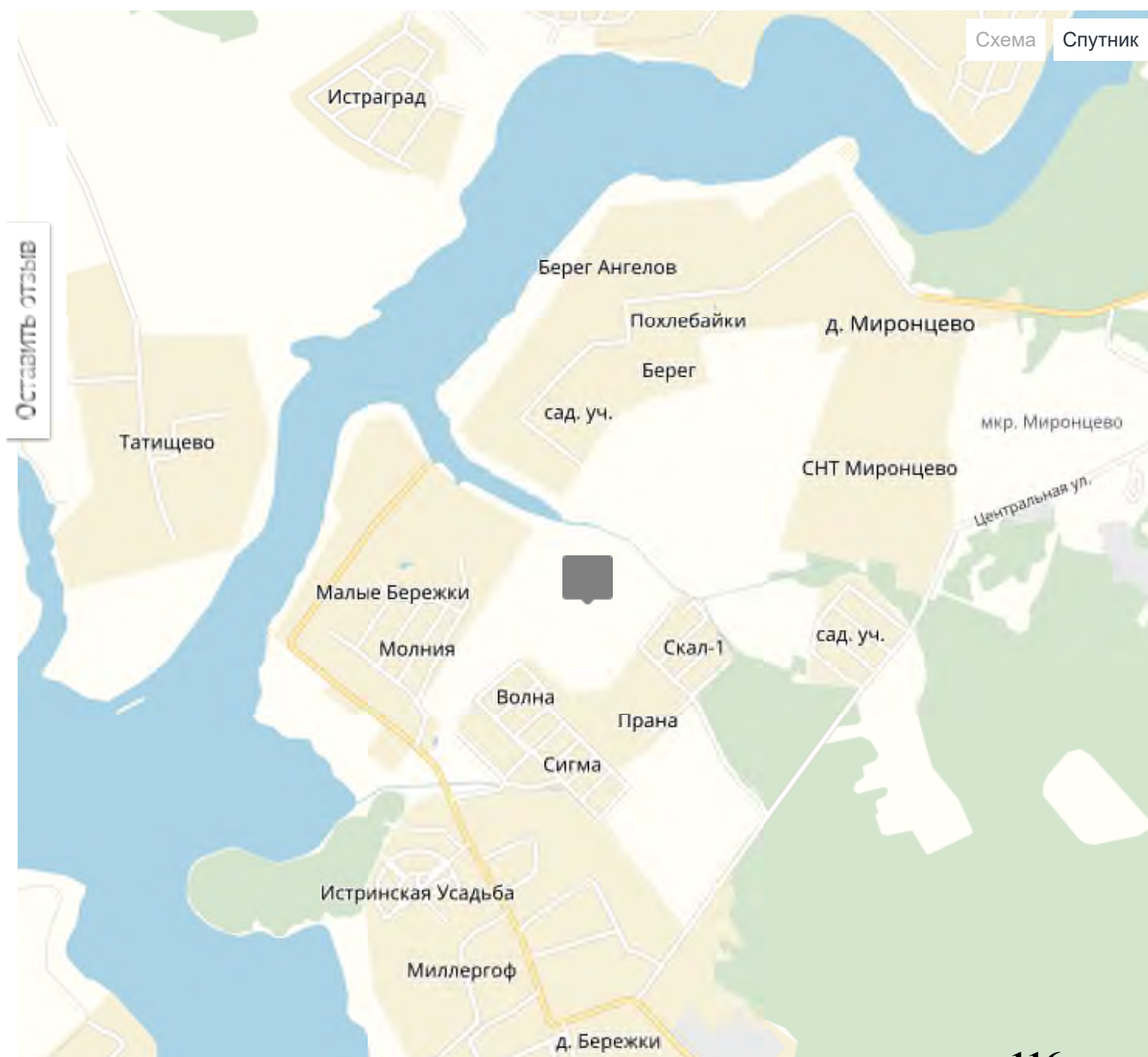
собственность

Транспортная доступность:
подведена автодорога

Описание

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

Расположение



Поделиться

Продам земельный участок 145.0 соток в Соколово д., Солнечногорском районе, Московской области

Пятницкое шоссе (Р111), 37 км от города (МКАД), Соколово д.

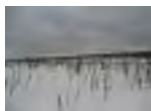
Лот № 283975 (Размещен 28.01.2014)

Previous



Next

Оставить отзыв



Площадь Цена Цена за сотку

5 500 000 Р 37 931 Р

145.00 сот. 94 158 \$ 649 \$

79 144 € 546 €

Контакты

Продавец
Светлана

Телефон
8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
крестьянско-фермерское хозяйство

Вид права:
собственность

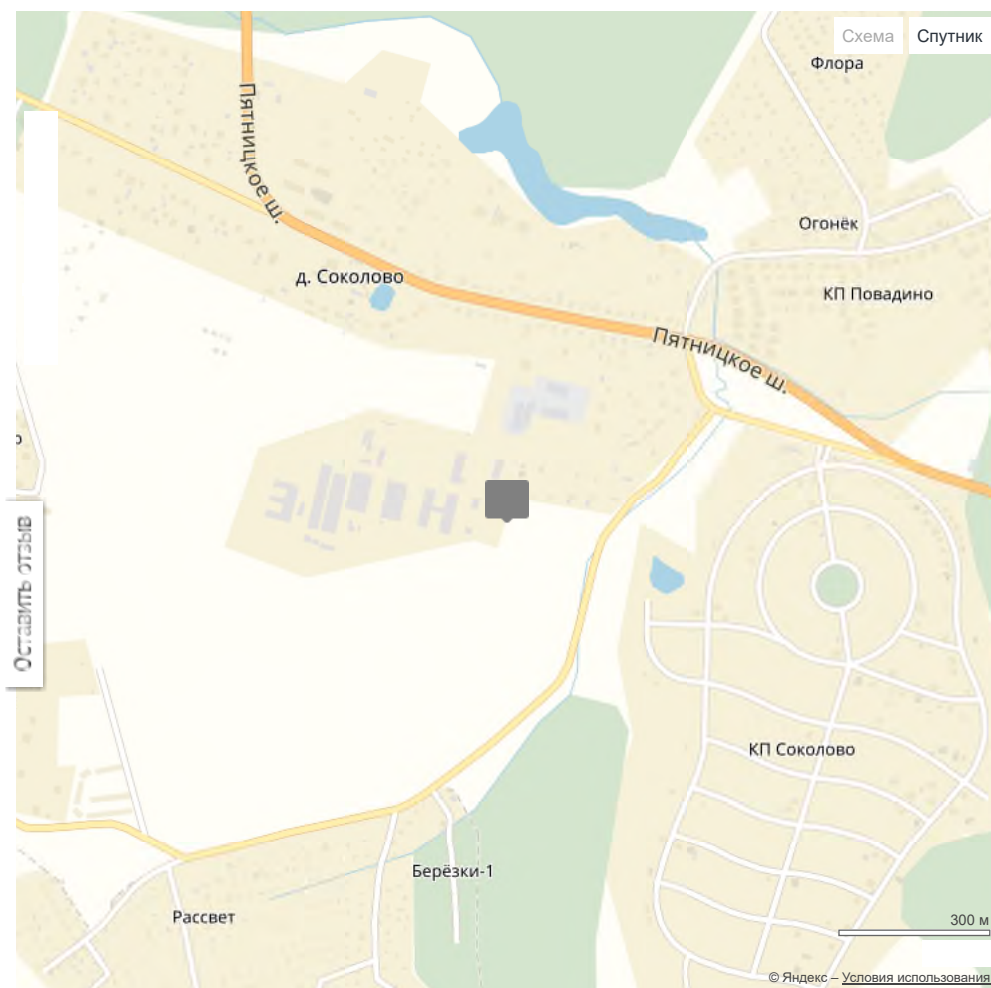
Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:
газ, электричество

Описание

Продаются участки по 1,45га, Пятницкое 37км от МКАД, д. Соколово, сельскохозяйственного назначения, для крестьянского (фермерского) хозяйства. Свет и газ по границе участка, возможно подключение. Дорога асфальт. Магазин. Рядом Истринское водохранилище. Возможен перевод другую категорию. Цена от 5,5 млн. руб. Тел. 89162722374.

Расположение



Похожие объекты



[Московская область](#)

0.10 Га

75 000 Р



[Московская область](#)

0.06 Га



Земельный участок

Ростовская область

Неклиновский район, Боцманово,
11 км от города

0.27 Га

1 950 000 Р

Поделиться

Продам земельный участок 13.88 гектара в Алексеевское д., Солнечногорском районе, Московской области

г. Солнечногорск, Ленинское шоссе (Р111), 40 км от города (МКАД), Алексеевское д.

г. № 304029 (Размещен 22.04.2014)

Оставить отзыв

Проект организации и застройки территории дачного поселка "Алексеевское" Солнечногорского муниципального района Московской области
М 1:1000



Условные обозначения

- Тротуары**
- Тротуар из щебня
 - Тротуар из бетона
 - Тротуар из кирпича

- Водоснабжение и водоотведение**
- Водопровод
 - Сewer

- Газоснабжение**
- Газопровод

Озеленение территории

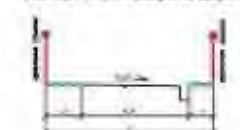
- Газон
- Лужайка
- Аллея
- Аллея с газонами
- Аллея с газонами и деревьями
- Аллея с газонами и кустарниками
- Аллея с газонами и деревьями и кустарниками
- Аллея с газонами и деревьями и кустарниками и цветниками
- Аллея с газонами и деревьями и кустарниками и цветниками и водоемами

- Технические сооружения**
- Техническое сооружение
 - Техническое сооружение с фундаментом

Поперечный профиль дороги



Поперечный профиль дороги



Технико-экономические показатели

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
Площадь земельного участка	га	1,0000
Площадь застроенной территории	га	1,00
Площадь территории дачного поселка	га	10,000
Площадь территории застроенной для размещения объектов благоустройства территории (площадь застройки)	га	2,100
Площадь территории застроенной для размещения объектов благоустройства территории (площадь застройки)	га	4,000
Площадь территории застроенной для размещения объектов благоустройства территории (площадь застройки)	га	0,000
Площадь территории застроенной для размещения объектов благоустройства территории (площадь застройки)	га	0,000
Площадь территории застроенной для размещения объектов благоустройства территории (площадь застройки)	га	0,000

Исполнитель	Составитель	Проверенный	Утвержденный
С.И.И.	С.И.И.	С.И.И.	С.И.И.
С.И.И.	С.И.И.	С.И.И.	С.И.И.
С.И.И.	С.И.И.	С.И.И.	С.И.И.
С.И.И.	С.И.И.	С.И.И.	С.И.И.



Площадь Цена Цена за сотку

90 220 000 P 65 000 P

13.88 Га 1 544 532 \$ 1 113 \$

1 298 253 € 935 €

Контакты

Продавец
Сергей

Телефон
8-495-767-71-99

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
дачное строительство

д права:
собственность

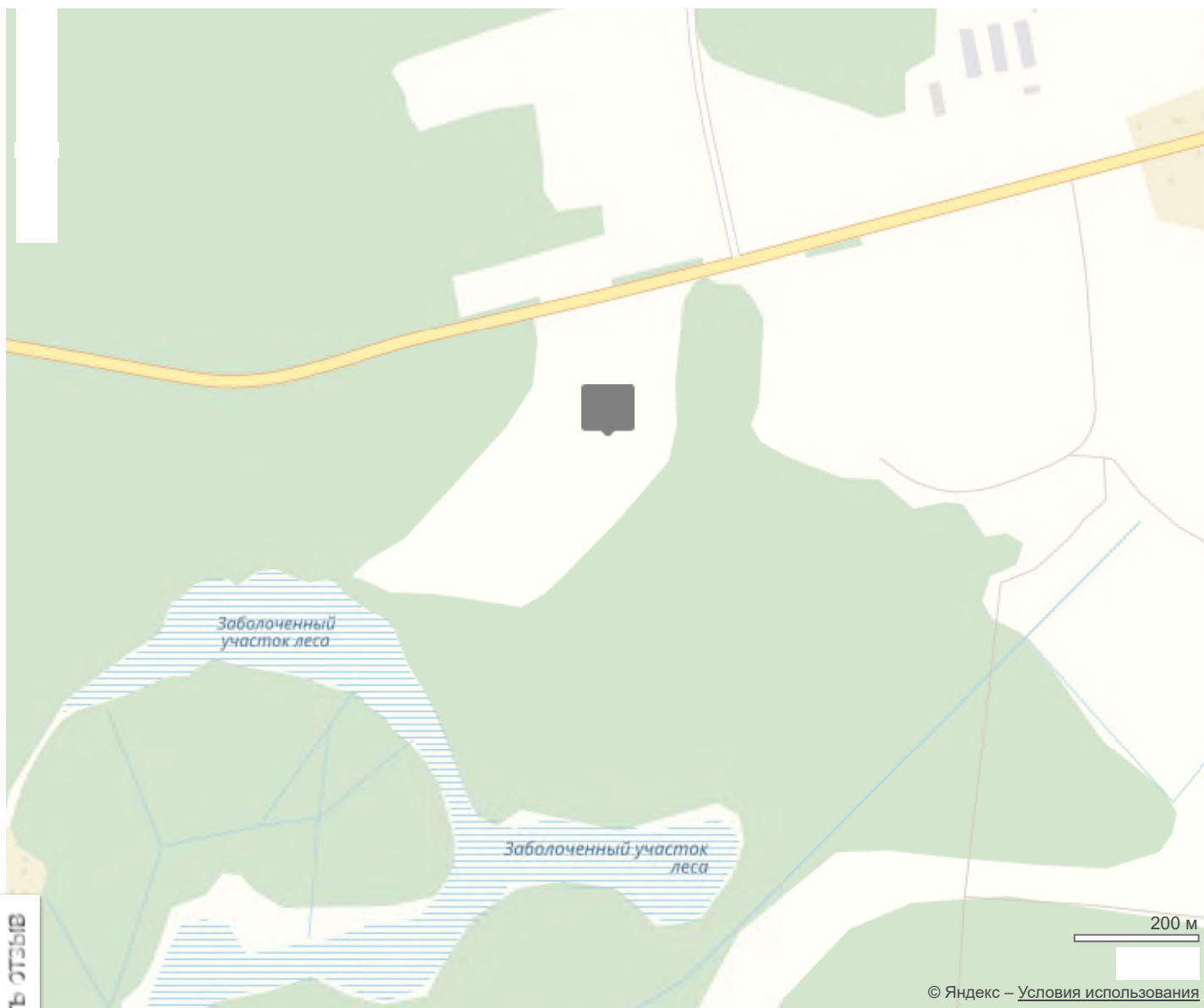
транспортная доступность:
подведена автодорога

Описание

Предлагаем Вашему вниманию инвестиционный проект, связанный со строительством коттеджного поселка в д. Алексеевское Солнечногорского района. на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0050525:424, общей площадью 13,88га., с видом разрешенного использования земли с/х. назначения для дачного строительства. По данному проекту сделана градостроительная проработка, топосъемка участка, разработан ген. план утвержденный главой поселения. Предлагаемый земельный участок расположен в экологически чистом, живописном месте Солнечногорского района, в непосредственной близости от Истринского водохранилища. Он с трех сторон окружен заповедным лесом. Участок с прекрасным видом и ландшафтом. Развитая инфраструктура, доступность коммуникаций, близость Пятницкого и Ленинградского шоссе, относительно небольшое расстояние до Москвы 40 км, асфальтированная дорога до нашего участка - всё это делает удобным круглогодичный подъезд к нему.

Расположение





Оставить отзыв

похожие объекты



[Московская область](#)

0.10 Га

75 000 Р



[Московская область](#)

0.06 Га

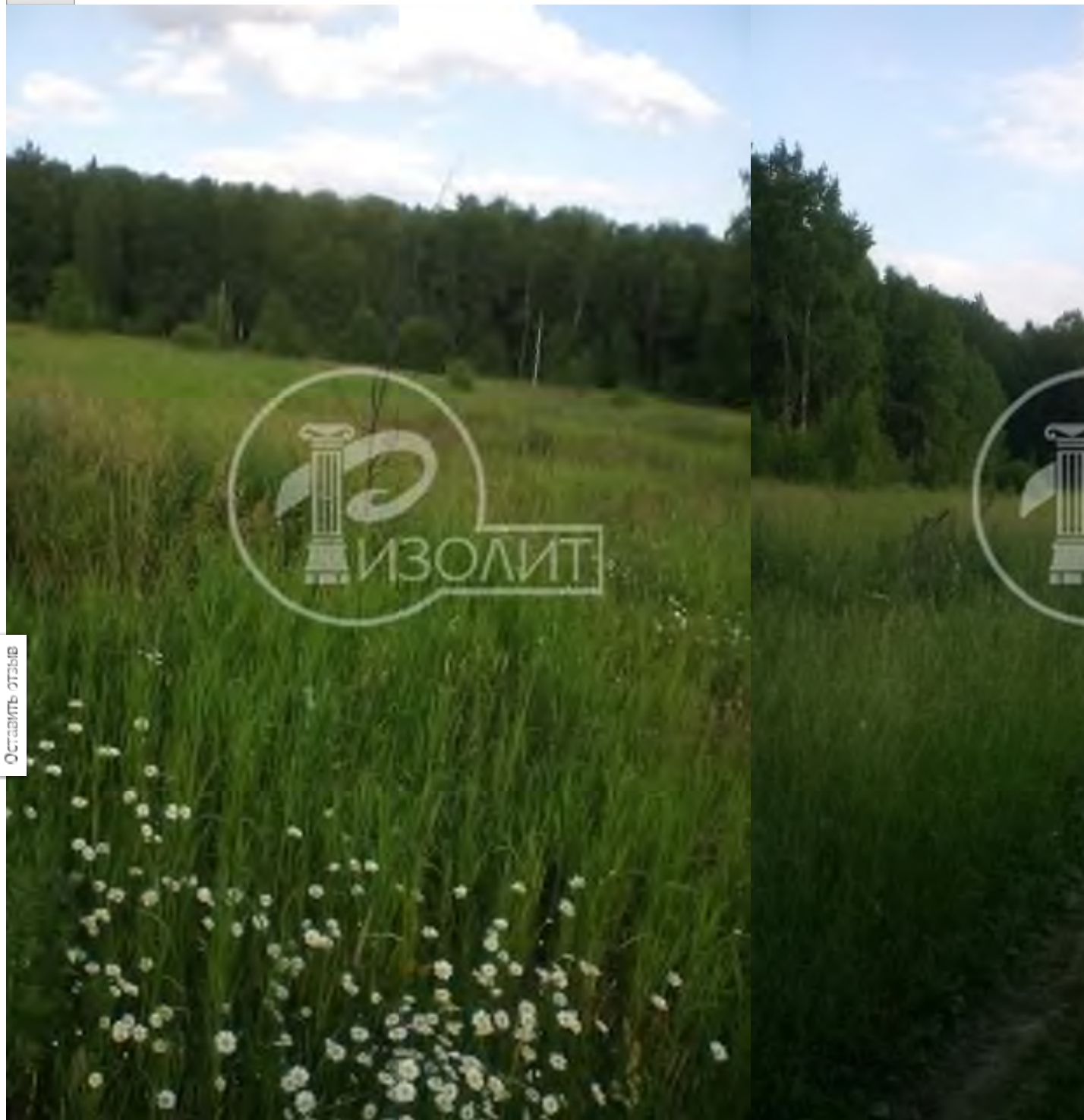
1 250 000 Р

Продам земельный участок 181.0 сотка в Беладино д., Солнечногорском районе, Московской области

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

Лот № 617992 (Размещен 03.10.2017)

Previous



Оставить отзыв

Next





Площадь Цена Цена за сотку

9 000 000 P 49 724 P

181.00 сот. 154 077 \$ 851 \$

129 509 € 716 €

Контакты

Продавец
Александр

Телефон
+7-495-255-54-95

Участок

Категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования:
крестьянско-фермерское хозяйство

Вид права:
собственность

Коммуникации:
электричество

Описание

Сельскохозяйственный земельный участок (для ведения крестьянского хозяйства) расположен рядом с лесом, вблизи д.Клочково, электричество 15 кВт, забор, дорога. Ближайшая ж/д станция Поварово. Торг!!!

Местоположение

