



Центр экспертизы собственности

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

www.ces.ru
ces@ces.ru

ОТЧЕТ № 7-283

**об оценке справедливой стоимости земельных участков в
кол-ве 41 шт., категория земель: земли
сельскохозяйственного назначения, разрешенное
использование: для сельскохозяйственного производства,
общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам:
Московская область, Солнечногорский и Истринский район**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Центр экспертизы собственности»

Дата проведения оценки:

24 января 2018 г.

Дата составления отчета:

24 января 2018 г.

Москва-2018



Центр экспертизы собственности

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

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 01/2018 от 24 января 2018 г. к договору № 306 от 08 декабря 2011 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

Цель оценки – определение справедливой стоимости земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район.

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

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

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

Справедливая стоимость земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район по состоянию на 24 января 2018 г. составила, НДС не облагается:

1 074 582 133 (Один миллиард семьдесят четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи сто тридцать три) рубля

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на страницах №№3-4 Настоящего отчета.

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

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

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

24 января 2018 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070276:39	183 878,00	32 410 336
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347,00	98 590 502
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:43	326 730,00	57 589 430
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:44	113 166,00	19 946 639
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:45	90 857,00	16 014 455
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070265:46	269 235,00	47 455 361
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:47	79 858,00	14 075 771
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:48	548 178,00	96 621 854
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:49	366 091,00	64 527 200
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070276:11	115 028,00	20 274 835
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080314:19	114 221,00	20 132 593
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096,00	39 851 681
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452,00	63 004 490
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668,00	24 794 142
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807,00	12 127 922
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805,00	36 627 709
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668,00	229 079 482
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265,00	59 446 329
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000,00	4 935 280
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012,00	5 113 655
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764,00	3 307 343
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193,00	2 149 138
23	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552,00	1 154 856
24	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д. Пикино	50:09:0060510:30	19 654,00	3 464 214
25	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947,00	60 447 838
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000,00	5 287 800
27	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	50:09:0070210:15	83 604,00	14 736 041
28	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:117	2 859,00	503 927
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:118	3 508,00	618 320
30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:119	3 663,00	645 640
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:120	3 313,00	583 949

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:122	29 174,00	5 142 209
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:123	1 664,00	293 297
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:125	252,00	44 418
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:126	925,00	163 041
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:127	813,00	143 299
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:128	1 063,00	187 364
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:130	1 132,00	199 526
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:87	46 527,00	8 200 849
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395,00	1
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605,00	4 689 397
-	Итого	-	6 097 969	1 074 582 133

Оценщик I категории



Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

24 января 2018 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	7
2. Задание на оценку _____	7
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	8
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	8
3.2. Сведения об оценщике _____	8
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	9
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	9
4. Основные факты и выводы _____	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	22
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	22
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	26
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	26
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	26
12.7. Местоположение объекта оценки _____	26
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	28
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, влияющих на его стоимость _____	29
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	29
14.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона _____	35
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	41
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	41
15.1.1. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков _____	41
15.1.2. Метод сравнения продаж _____	41
15.1.3. Метод выделения _____	43
15.1.4. Метод распределения _____	45
15.1.5. Метод капитализации земельной ренты _____	46
15.1.6. Метод остатка _____	47
15.1.7. Метод предполагаемого использования _____	48
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	48
16. Сравнительный подход _____	50
16.1. Описание методики оценки _____	50
16.2. Выбор единиц сравнения _____	50
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	50
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка _____	54
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу _____	56
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	58

17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	58
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	58
17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	58
18. Приложения	63
18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	63
18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	66
18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	69

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	24 января 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-283

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки: Земельные участки в кол-ве 41 шт., общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12 Настоящего отчета.
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Собственник – принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы»
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки: Доверительное управление
4).	Цель оценки: Определение справедливой стоимости
5).	Предполагаемое использование результатов оценки: Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки
6).	Вид стоимости: Справедливая стоимость
7).	Дата оценки: 24 января 2018 г.
8).	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: - В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз. - Оценка проводится без учета обременения объекта оценки доверительным управлением. - Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. - Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится. - В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки: Отсутствует

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

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

3.2. Сведения об оценщике

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

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

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

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

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

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 01/2018 от 24 января 2018 г. к договору на оказание услуг по оценке № 306 от 08 декабря 2011 г.
Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Земельные участки в кол-ве 41 шт., общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.

Описание оцениваемого имущества представлено в разделе 12 Настоящего отчета.

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

Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения);
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения);
Сравнительный подход	1 074 582 133 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость, НДС не облагается	1 074 582 133 (Один миллиард семьдесят четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи сто тридцать три) рубля
---	--

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

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

5. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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

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

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

Согласно информации, предоставленной Заказчиком и приведенной в Приложении к Настоящему Отчету, земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070416:1604 общей площадью 1 395 кв. м, выделенный из земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070416:98, полностью расположен в зоне строительства автомобильной дороги и необходим для нужд транспорта. Учитывая указанный факт, стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070416:1604 общей площадью 1 395 кв. м принимается равной 1 руб.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

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

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

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

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

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

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

Необходимость использования Международных стандартов финансовой отчетности обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Письмо Главного управления дорожного хозяйства Московской области №исх.-2206/33-05-03 от 20.04.2017 г. о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070416:98 и необходимости для нужд транспорта части земельного участка (данный документ приведен в Приложении к Настоящему Отчету);

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (данные документы находятся в архиве ООО «ЦЭС» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика).

11.2. Осмотр объекта оценки

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

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

11.3. Прочие источники информации

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

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

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственниками земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район, являются владельцы инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы», под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя.

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

Для подтверждения права собственности на оцениваемое недвижимое имущество Заказчик предоставил Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (данные документы приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

Таблица 3. Вид права, номер и дата регистрации.

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права, номер и дата регистрации права
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070276:39	183 878,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-082 от 04.05.2012
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/048/2012-308 от 04.05.2012
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:43	326 730,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-084 от 04.05.2012
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:44	113 166,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-081 от 04.05.2012
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:45	90 857,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-229 от 04.05.2012
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070265:46	269 235,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-083 от 04.05.2012

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права, номер и дата регистрации права
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:47	79 858,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/048/2012-310 от 04.05.2012
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:48	548 178,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-168 от 04.05.2012
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070265:49	366 091,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-085 от 04.05.2012
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:0070276:11	115 028,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-080 от 04.05.2012
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080314:19	114 221,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/053/2012-120 от 04.05.2012
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/043/2012-152 от 04.05.2012
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-173 от 04.05.2012
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-172 от 04.05.2012
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-227 от 04.05.2012
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-171 от 04.05.2012
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080339:15	1 299 668,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/053/2012-134 от 04.05.2012
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/048/2012-309 от 04.05.2012
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-169 от 04.05.2012
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-228 от 04.05.2012
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-225 от 04.05.2012
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-170 от 04.05.2012

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права, номер и дата регистрации права
23	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-180 от 04.05.2012
24	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-182 от 05.05.2012
25	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/052/2012-113 от 05.05.2012
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/051/2012-181 от 04.05.2012
27	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	50:09:0070210:15	83 604,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/053/2012-102 от 04.05.2012
28	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:117	2 859,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-372 от 29.08.2012
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:118	3 508,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-373 от 29.08.2012
30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:119	3 663,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-374 от 29.08.2012
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:120	3 313,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-375 от 29.08.2012
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:122	29 174,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-377 от 29.08.2012
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:123	1 664,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-378 от 29.08.2012
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:125	252,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-380 от 29.08.2012
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:126	925,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-381 от 29.08.2012
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:127	813,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-382 от 29.08.2012
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:128	1 063,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-383 от 29.08.2012
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:130	1 132,00	Общая долевая собственность, № 50-50-09/078/2012-385 от 29.08.2012

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Вид права, номер и дата регистрации права
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:87	46 527,00	Общая долевая собственность, № 50-50-62/045/2012-224 от 04.05.2012
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395,00	Общая долевая собственность, № 50:09:0070416:1604-50/009/2017-1 от 06.07.2017
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605,00	Общая долевая собственность, № 50:09:0070416:1603-50/009/2017-1 от 06.07.2017

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком копиям Выписок из Единого государственного реестра недвижимости (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

Оценка проводится без учета обременения объектов оценки доверительным управлением. Данный факт согласован с Заказчиком.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектами оценки являются земельные участки в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенные по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район.

Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 4. Сведения о земельных участках.

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:39	183 878,00	1 838,78
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:42	559 347,00	5 593,47
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:43	326 730,00	3 267,30
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:44	113 166,00	1 131,66
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:45	90 857,00	908,57
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:46	269 235,00	2 692,35
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:47	79 858,00	798,58
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:48	548 178,00	5 481,78
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:49	366 091,00	3 660,91
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:11	115 028,00	1 150,28
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:080314:19	114 221,00	1 142,21
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:080315:0106	226 096,00	2 260,96
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:51	357 452,00	3 574,52
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:52	140 668,00	1 406,68
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:53	68 807,00	688,07

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:54	207 805,00	2 078,05
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080339:15	1 299 668,00	12 996,68
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0090341:68	337 265,00	3 372,65
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060126:0010	28 000,00	280,00
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060418:500	29 012,00	290,12
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:14	18 764,00	187,64
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:15	12 193,00	121,93
23	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:16	9 403,00	94,03
24	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:25	6 552,00	65,52
25	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060510:30	19 654,00	196,54
26	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060811:5	342 947,00	3 429,47
27	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060812:0010	30 000,00	300,00
28	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070210:15	83 604,00	836,04
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:117	2 859,00	28,59
30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:118	3 508,00	35,08
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:119	3 663,00	36,63
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:120	3 313,00	33,13
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:122	29 174,00	291,74

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:123	1 664,00	16,64
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:125	252,00	2,52
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:126	925,00	9,25
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:127	813,00	8,13
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:128	1 063,00	10,63
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:130	1 132,00	11,32
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:87	46 527,00	465,27
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070416:1604	1 395,00	13,95
42	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070416:1603	26 605,00	266,05
-	Итого	-	-	-	6 107 372	61 073,72

Источник информации: 1. Выписки из ЕГРН; 2. Данные публичной кадастровой карты, <http://pkk5.rosreestr.ru>.

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

Износ и устаревания не выявлены, т.к. объектом оценки являются земельные участки.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

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

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

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

12.7. Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объекты оценки расположены в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.

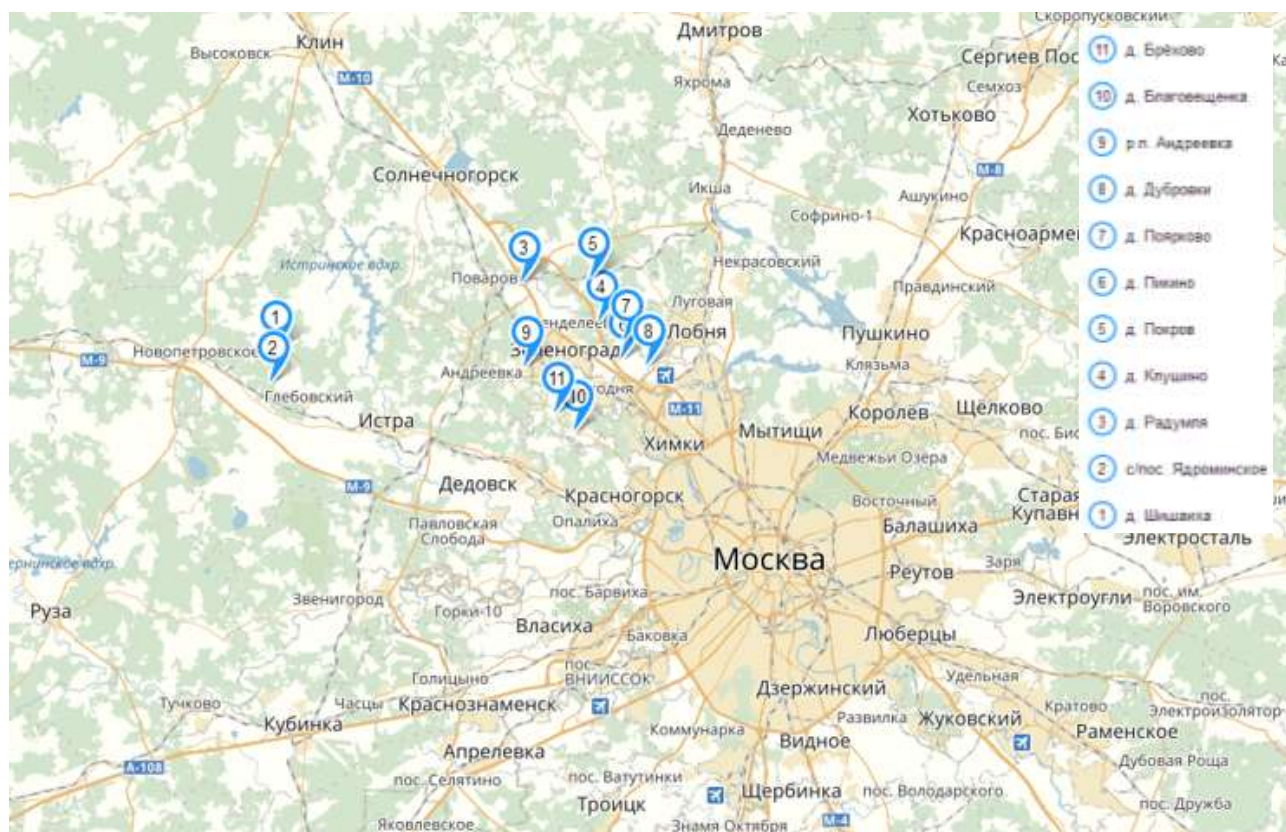
Характеристики местоположения

Таблица 5. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский и Истринский район	<i>Выписки из ЕГРН</i>
Населенный пункт	д. Шишаиха / с. пос. Ядроминское / д. Радумля / д. Клушино / д. Покров / д. Пикино / д. Поярково / д. Дубровки / р.п. Андреевка / д. Благовещенка / д. Брехово	
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе / Волоколамскому шоссе	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>
Удаленность от МКАД, км.	Ленинградское шоссе: 15 –40 км; Волоколамское шоссе: до 70 км.	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>

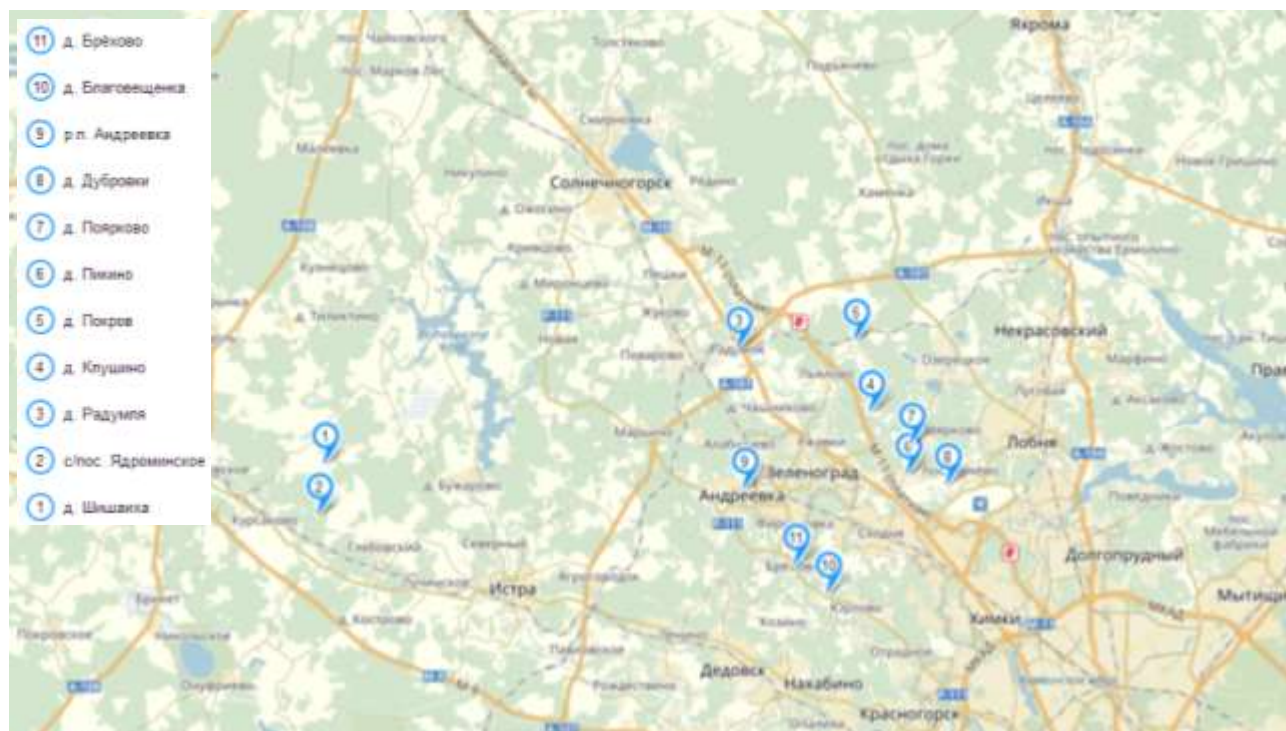
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение благоприятно для сельскохозяйственного производства.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их текущее использование в качестве земельных участков для сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

Анализ общей политической обстановки

Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов. (от 27.10.2017 г.), <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>.

Основные варианты прогноза исходят из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В консервативный вариант прогноза закладывается предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате «жесткой посадки» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

Анализ макроэкономических тенденций, общей социально-экономической обстановки
в России

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2017 г. (январь-сентябрь)» http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1_140087276688).

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

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

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

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

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2017г. - 102,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-сентябре 2017г. - 101,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,7%.

Таблица 6. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Наименование	Сентябрь 2017г.	В % к		Январь- сентябрь 2017г. в % к январю- сентябрю 2016г.	Справочно		
		сентябрю 2016г.	августу 2017г.		сентябрь 2016г. в % к		январь- сентябрь 2016г. в % к январю- сентябрю 2015г.
					сентябрю 2015г.	августу 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 ⁽¹⁾	101,5 ⁽²⁾	-	-	99,5 ⁽³⁾	-	-
Индекс промышленного производства ⁴⁾	-	100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т- км	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	203,5	104,2	97,4	106,6	101,4	98,3	101,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,3 ⁽⁵⁾	123,4 ⁽⁶⁾	112,8 ⁽⁷⁾	126,4 ⁽⁸⁾	100,8 ⁽⁶⁾	107,6 ⁽⁷⁾	81,3 ⁽⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	29,0	125,3	117,1	126,4	92,3	102,9	74,3
импорт товаров	22,4	121,0	107,6	126,4	113,8	114,0	94,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 ⁽⁹⁾	104,8 ⁽²⁾	-	-	98,6 ⁽³⁾	-	-
Индекс потребительских цен	-	103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	-	106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	-	99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	-	-	-	-	-	-	-
номинальная, рублей	37520 ⁽¹⁰⁾	105,6 ⁽¹⁰⁾	101,0 ⁽¹⁰⁾	106,7 ⁽¹⁰⁾	108,5	101,2	107,9
реальная	-	102,6 ⁽¹⁰⁾	101,2 ⁽¹⁰⁾	102,5 ⁽¹⁰⁾	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8 ⁽¹¹⁾	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5

1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка).

2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.

3) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.

5) Данные за август 2017 года.

6) Август 2017г. и август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Август 2017г. и август 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-август 2017г. и январь-август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I полугодие 2017 года.

10) Оценка.

11) Предварительные данные.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-сентябре 2017г. - 97,4%.

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

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

В январе-сентябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4050,7 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1847,1 млрд., автомобильно-го - 176,2 млрд., морского - 35,7 млрд., внутреннего водного - 53,0 млрд., воздушного - 5,6 млрд., трубопроводного - 1933,1 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2017г. составил 2570,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 21567,7 млрд.рублей, или 100,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в августе 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,3 млрд. долларов США (3061,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 29,0 млрд.долларов (1727,8 млрд.руб.-лей), импорт - 22,4 млрд.долларов (1333,4 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2017г. сложилось положительное, 6,6 млрд.долларов (в августе 2016г. - положительное, 4,6 млрд.долларов).

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

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

В структуре валового регионального продукта в 2013 г. основными видами экономической деятельности являлись: оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования – 21,6%; обрабатывающие производства – 20,2; операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг – 17,5; транспорт и связь – 8,9%.

Таблица 7. Основные характеристики Московской области.

Показатель	Значение
Схема региона	
Площадь территории	44,3 тыс. км ²
Расстояние от Одинцово до Москвы	4,5 км
Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек	все население – 7231,1 городское – 5900,6 сельское – 1330,5
Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность	русские – 92,9 украинцы – 1,8 армяне – 1,0 татары – 0,8 белорусы – 0,5 узбеки – 0,4 другие национальности – 2,6
Плотность населения (на 1 января 2015 г.)	163,1 человека на 1 км ²
Наиболее крупные города (число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек	Балашиха – 260,7 Химки – 232,1 Подольск – 223,9 Королев – 220,9 Люберцы – 189,1 Мытищи – 187,1 Электросталь – 158,2 Железнодорожный – 152,0 Коломна – 144,3 Одинцово – 141,4 Красногорск – 137,6 Серпухов – 126,7
Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.)	муниципальные районы – 36 городские округа – 35 городские поселения – 111 сельские поселения – 177

Индекс промышленного производства по сравнению с 2013 г. составил 104,1%, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 100,3%, «Обрабатывающие производства» – 104,3%, «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 101,8%. В объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых область занимает 43 место в России (в федеральном округе – 4), по обрабатывающим производствам – 3 (2), по производству и распределению электроэнергии, газа и воды – 2 (2).

На долю области приходится значительная часть выпуска колясок инвалидов, более половины производства соков фруктовых и овощных, более трети производства магистральных тепловозов, около двух пятых - чая черного байхового, значительная часть – какао, шоколада и изделий кондитерских сахаристых, лекарственных средств, лакокрасочных материалов на основе полимеров, плиток керамических глазурованных для внутренней облицовки стен.

Ведущие направления сельского хозяйства: растениеводство с преобладанием производства овощей, картофеля; животноводство молочно-мясного направления; развиты свиноводство, птицеводство.

Оборот розничной торговли составил 1582,4 млрд. руб., или 107,8% (в сопоставимых ценах) к 2013 г. По уровню оборота розничной торговли на душу населения область заняла 6 место в Российской Федерации (в 2013 г. – 7 место). В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,6%, непродовольственных товаров – 53,4% (в 2013 г. – соответственно 48,3 и 51,7%).

Оборот общественного питания составил 74,1 млрд. руб., или 103,8% (в сопоставимых ценах) к 2013 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций составил 88579 млн.руб.

В объеме инвестиций в основной капитал 51,0% заняли собственные средства, 49,0% - привлеченные средства.

Объем финансовых вложений, поступивших в экономику области, составил 1980346 млн. руб.

Сальдо прямых иностранных инвестиций, по данным Банка России, составило 750 млн. долл. США.

Внешнеторговый оборот области составил 31056,6 млн. долл. США, в том числе экспорт – 5742,4 млн. долл. США, или 84,3% к уровню 2013 г., импорт - соответственно 25314,2 млн. долл. США и 81,4%.

Удельный вес домашних хозяйств, имевших доступ к сети Интернет, в общем числе домашних хозяйств (по данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств), составил 72,0%.

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

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

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

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

14.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона

Источники:

- Интернет-проект «Роял-Плаза», <http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti>.
- Интернет-проект «Himki-Land», <http://himki-land.ru/content/selhoznazn>.
- Интернет-проект «Rway-online», http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16_2461.aspx.
- Интернет-проект «ЕЗЕМ», <http://www.ezem.ru/info/analitika/1357972869.html>.
- Интернет-проект «Grandterra», http://graterra.ru/?page_id=88.
- Интернет-проект «CRE», <http://www.cre.ru/rus/analytics/1/0/6601>.
- Интернет-проект «ZEMER», <http://www.zemer.ru/info/analytics/15579>.
- Интернет-проект «РосБизнесКонсалтинг», <http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/07/14/33355985>.
- Интернет-проект «New Moscow Estate», <http://www.nmestate.ru/novosti-nedvijimosti/n4.html>.
- Интернет-проект «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Ipotek.ru», http://www.ipotek.ru/article/uchastki_bez_podryada_makro-imikro-factory.php.
- Интернет-проект «РБК», <http://rbcdaily.ru/addition/article/562949988954913>.
- Интернет-проект «RussianRealty», <http://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/227688/>.
- Интернет-проект «SOB.RU», <http://sob.ru/opyt/kak-pravilno-otsenit-uchastok>.
- Интернет-проект «Irn.ru», <http://www.irn.ru/articles/38186.html>.

- Интернет-проект «Blackwood.ru»,

http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf.

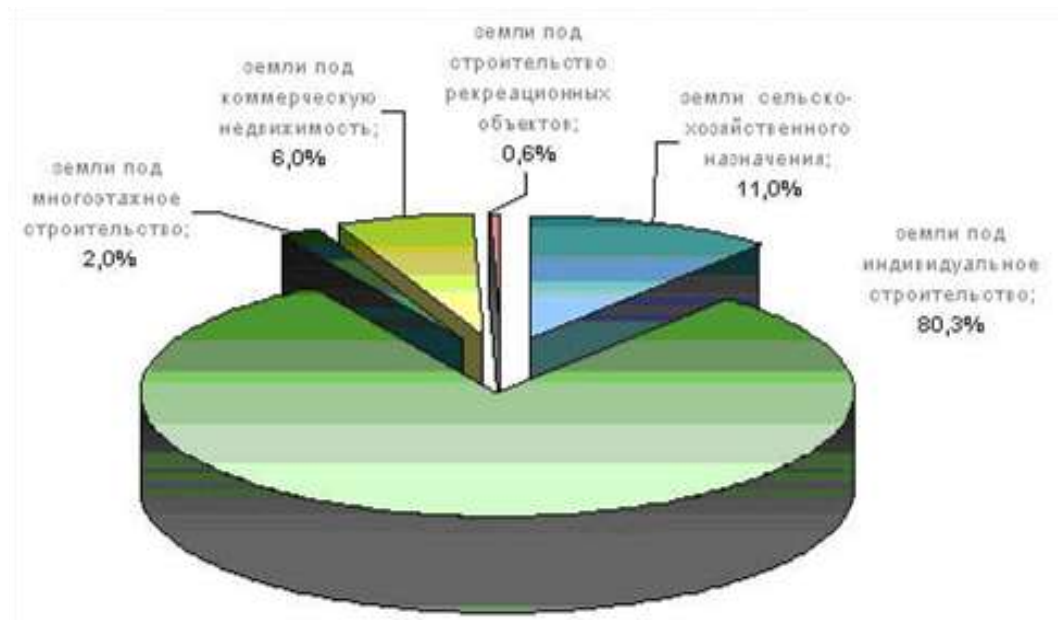
Общая ситуация на рынке земель Московской области

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

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

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

Рисунок 1. Структура предложение земельных участков по целевому назначению.

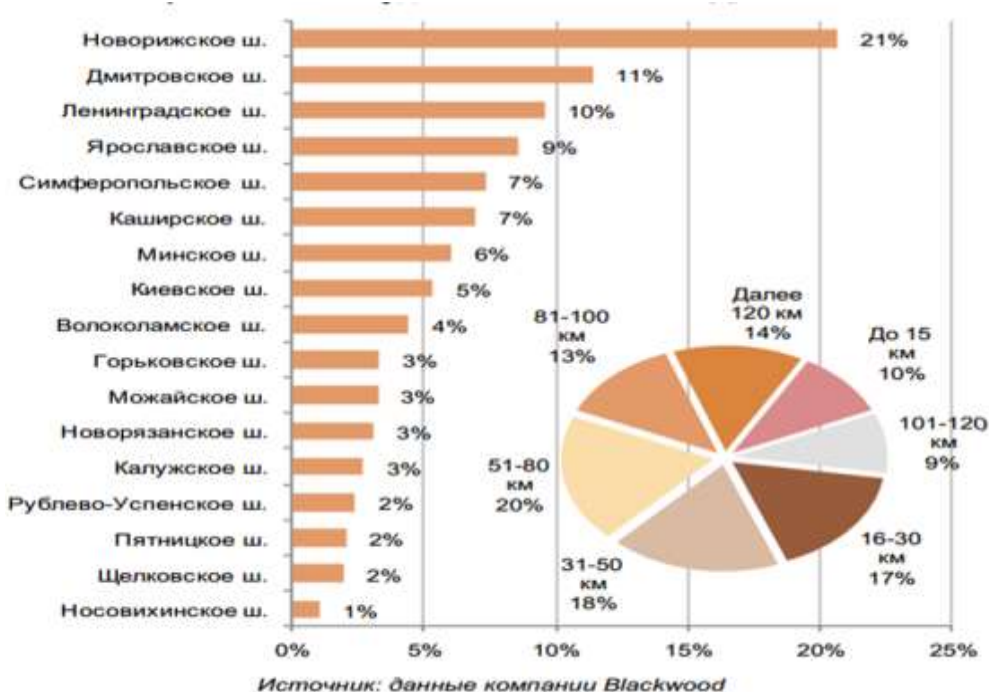


Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Новорижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%)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

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

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

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



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

Спрос на рынке земель Московской области

Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются:

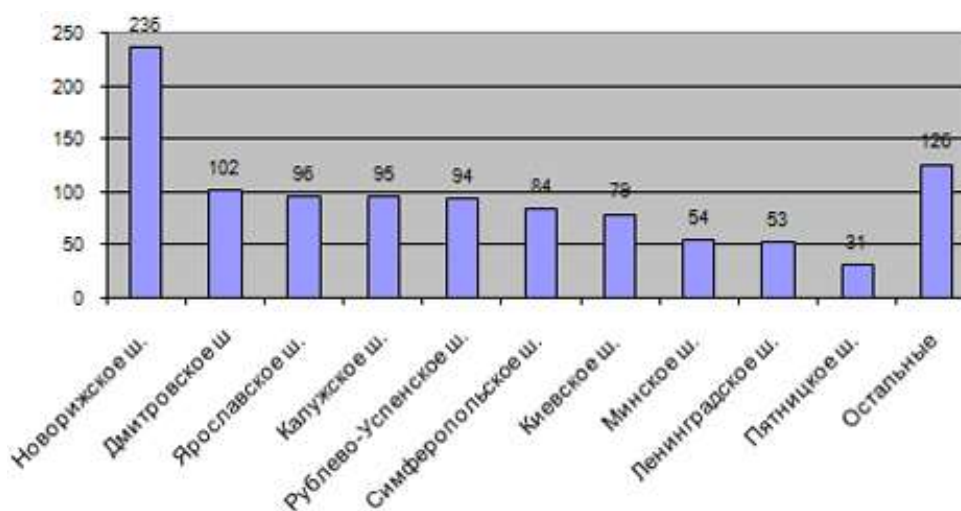
- Симферопольское ш. – (10%);

- Калужское ш. – (10%);
- Новорижское ш. – (10%);
- Ярославское ш. – (8%).

По оценкам аналитиков компании «Зеленый квадрат», наибольшим спросом пользуются: земельные участки с площадью до 1 га по всем направлениям, особенно по Новорижскому и Симферопольскому шоссе; земельные участки с площадью от 1 до 10 га по Минскому, Новорижскому, Дмитровскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе; земельные участки площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.

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

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



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

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков

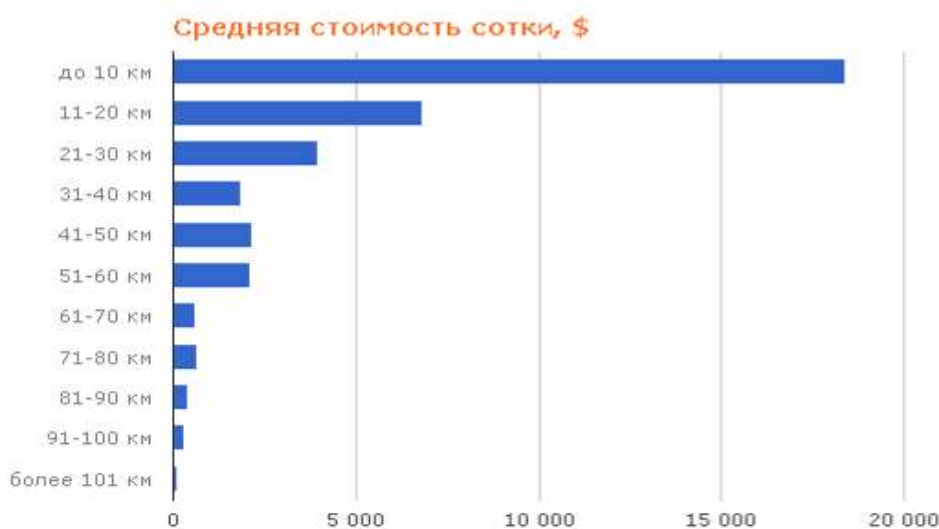
География

Цены на участки, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. Влияние удаленности от МКАД отображено в диаграмме выше средних стоимостей 1 сотки земельных участков всех категорий и площадей, опубликованных компанией «Geo Development».

Значение имеют и направление, и экологичность: «Самым дорогим традиционно остается запад. Помимо «Рублевки», это Новорижское, Киевское, Можайское, Ленинградское шоссе. Высоко ценятся северные направления - Ярославское и Дмитровское. Становятся популярнее и южные магистрали: Калужское, Симферопольское и Каширское шоссе. А минимальная стоимость участков «при прочих равных» на восточном и юго-восточном направлениях: Горьковском или Рязанском шоссе.

Также стоимость земли зависит от транспортной доступности, местоположения поселка и его видовых характеристик.

Рисунок 4. Средняя стоимость 1 сотки земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД.



Для участков, расположенный в Подмоскowie, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагополучных объектов то стоимость таких участков в среднем на 20-30% ниже, а в некоторых случаях стоимость может быть в разы ниже.

Цены и коммуникации

Важный аспект - набор коммуникаций. Наименьшая цена устанавливается на участки без коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и

большую часть цены составляют «мокрые сети» (водопровод и канализация) и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети.

Вид разрешенного использования

Проблемы с купленным участком могут быть и в случае несоответствующего вида разрешенного использования земли, на которой он находится. Известно, что строить можно только на землях, предназначенных для индивидуального жилищного или дачного строительства. Большая же часть земли (около 99%), продаваемой сегодня, была когда-то сельскохозяйственной, и перевод участков в несельскохозяйственные часто спорен.

Цены и инфраструктура

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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

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

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

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

Как правило, при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Далее приведено содержание перечисленных методов в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р, применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

15.1.2. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – 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 предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную (справедливую) 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 аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- 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;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной (справедливой) стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

15.1.3. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных 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);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть

пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно – индексного методов. Ресурсный (ресурсно – индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина износа и устареваний улучшений.

15.1.4. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных 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 (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого 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.

15.1.5. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

15.1.6. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

15.1.7. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного

подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод выделения и метод распределения

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод сравнения продаж

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

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об оценке земельных участков сравнительным подходом, используя метод сравнения продаж.

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

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

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

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

16.2. Выбор единиц сравнения

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

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

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

16.3. Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

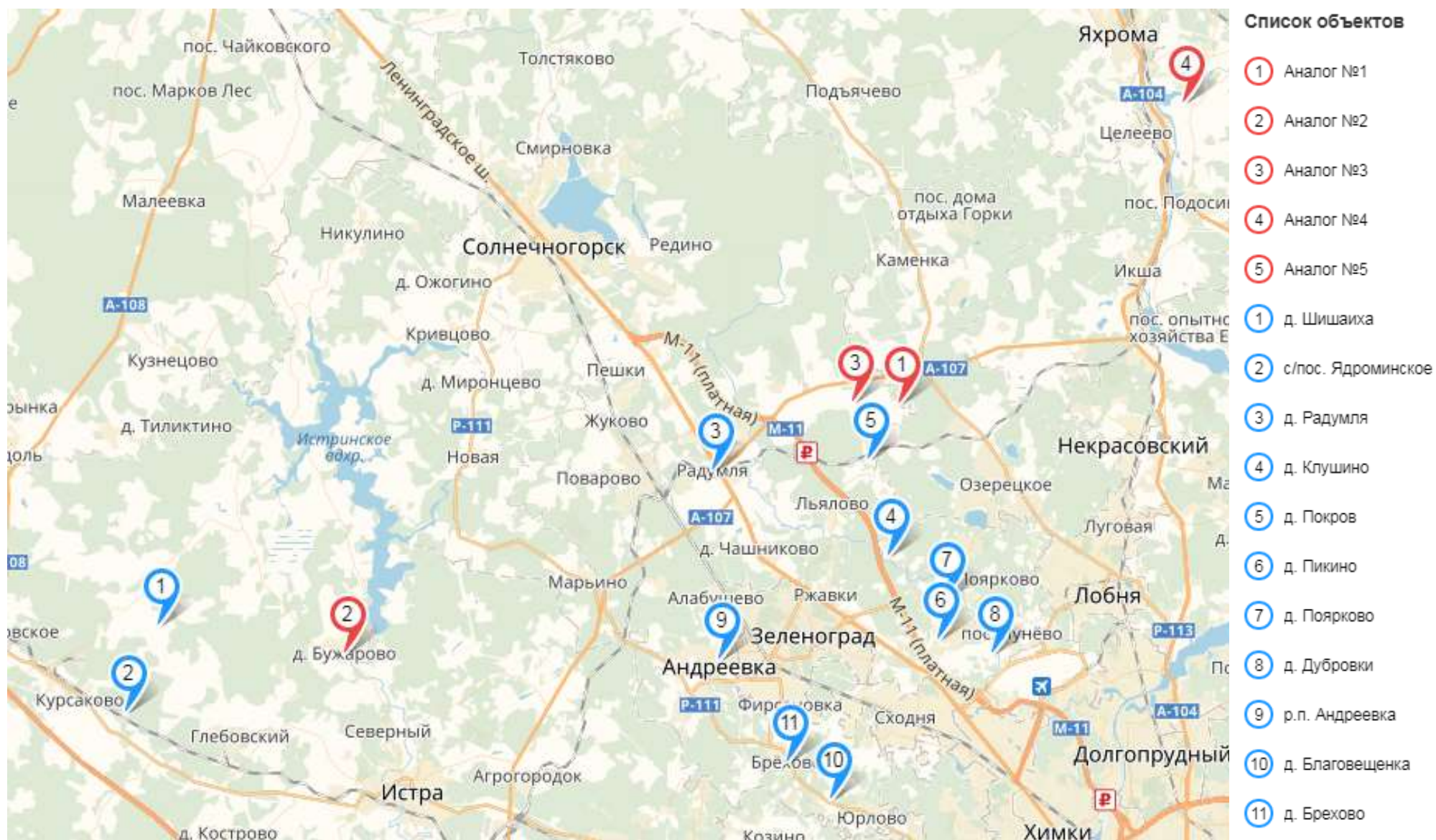
- Местоположение на территории Московской области.
- Площадь от 500 до 2 000 соток.
- Назначение земельных участков: земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства.

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

Таблица 8. Описание аналогов и оцениваемых объектов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, Истринский и Солнечногорский районы	Московская область, Солнечногорский район, д. Стародальня	Московская область, Истра, бужарово	Московская область, Солнечногорский район, д. Стародальня	Московская область, Дмитров, Московская область, Дмитровский район, деревня Свистуха	Московская область, Истра, Московская область, Истринский район, деревня Деньково
Удаленность от МКАД	Ленинградское шоссе (от 15 до 40 км.); Волоколамское шоссе (70 км.)	Около 40 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 50 км. от МКАД (Волоколамское шоссе)	Около 40 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 45 км. от МКАД (Дмитровское шоссе)	Около 70 км. от МКАД (Волоколамское шоссе)
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	от 2,52 до 12 996,68 соток	1 260,00	3 700,00	1 608,00	636,00	2 100,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	25 200 000	90 000 000	32 160 000	12 600 000	42 854 400
Источник информации	–	Интернет-проект «AVITO.ru»	Интернет-проект «ЦИАН»	Интернет-проект «ЦИАН»	Интернет-проект «AVITO.ru»	Интернет-проект «AVITO.ru»
Интернет-сайт	–	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.08_ga_snt_dnp_914273698	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_6.36_ga_snt_dnp_799515691	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1062115106
Контактный телефон	–	8-903-504-44-90	+7 926 136-94-17	8-903-504-44-90	+7 916 530-61-02	+7 977 444-29-55

Карта 3. Расположение аналогов и объектов оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., «Земельные участки», 2017 г. Диапазон значений корректировки на уторговывание для продажи земельных участков с/х назначения составляет от 13,7% до 15,7%. Оценщиком, принимая во внимание расположение и характеристики объекта оценки, было использовано максимальное значение диапазона в размере -15,7%.

Таблица 9. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,50%	10,80%	12,30%
Земельные участки под офисно- торговую застройку	10,30%	9,60%	11,00%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,70%	13,70%	15,70%
Земельные участки под МЖС	10,90%	10,10%	11,60%
Земельные участки под ИЖС	8,80%	8,20%	9,50%
Земельные участки под объекты рекреации	13,70%	12,90%	14,50%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,00%	11,10%	12,80%

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

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

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

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

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

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

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на площадь

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

Поскольку объект оценки и аналоги незначительно различаются по площади, данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

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

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

9. Корректировка на коммуникации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 10. Расчет справедливой стоимости земельных участков.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	25 200 000	90 000 000	32 160 000	12 600 000	42 854 400
-	Площадь участка, сот.	1 260,00	3 700,00	1 608,00	636,00	2 100,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	20 000	24 324	20 000	19 811	20 407
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-15,7%	-15,7%	-15,7%	-15,7%	-15,7%
	Скорректированная удельная цена	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	16 860	20 505	16 860	16 701	17 203
-	Коэффициент вариации, %					9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная (справедливая) стоимость 1 сотки, руб.					17 626
-	Площадь земельного участка, соток					60 979,69
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.					1 074 582 133

Справедливая стоимость каждого земельного участка в отдельности определяется пропорционально площади.

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 24 января 2018 г. составляет 1 074 582 133 руб.

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

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

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

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

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

17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

Справедливая стоимость составляет:

- Сравнительный подход - 1 074 582 133 рублей.
- Доходный подход не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход не применялся (обоснованный отказ).

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

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков в кол-ве 41 шт., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 6 097 969 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский и Истринский район по состоянию на 24 января 2018 г. составляет 1 074 582 133 (Один миллиард семьдесят четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи сто тридцать три) рубля , в том числе:

Таблица 11. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Удельная справедливая стоимость, руб./сотка	Справедливая стоимость, руб.
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:39	183 878,00	1 838,78	17 626	32 410 336
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:42	559 347,00	5 593,47	17 626	98 590 502
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:43	326 730,00	3 267,30	17 626	57 589 430
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:44	113 166,00	1 131,66	17 626	19 946 639
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:45	90 857,00	908,57	17 626	16 014 455
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:46	269 235,00	2 692,35	17 626	47 455 361
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:47	79 858,00	798,58	17 626	14 075 771
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:48	548 178,00	5 481,78	17 626	96 621 854
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070265:49	366 091,00	3 660,91	17 626	64 527 200
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0070276:11	115 028,00	1 150,28	17 626	20 274 835
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:080314:19	114 221,00	1 142,21	17 626	20 132 593
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:080315:0106	226 096,00	2 260,96	17 626	39 851 681
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:51	357 452,00	3 574,52	17 626	63 004 490

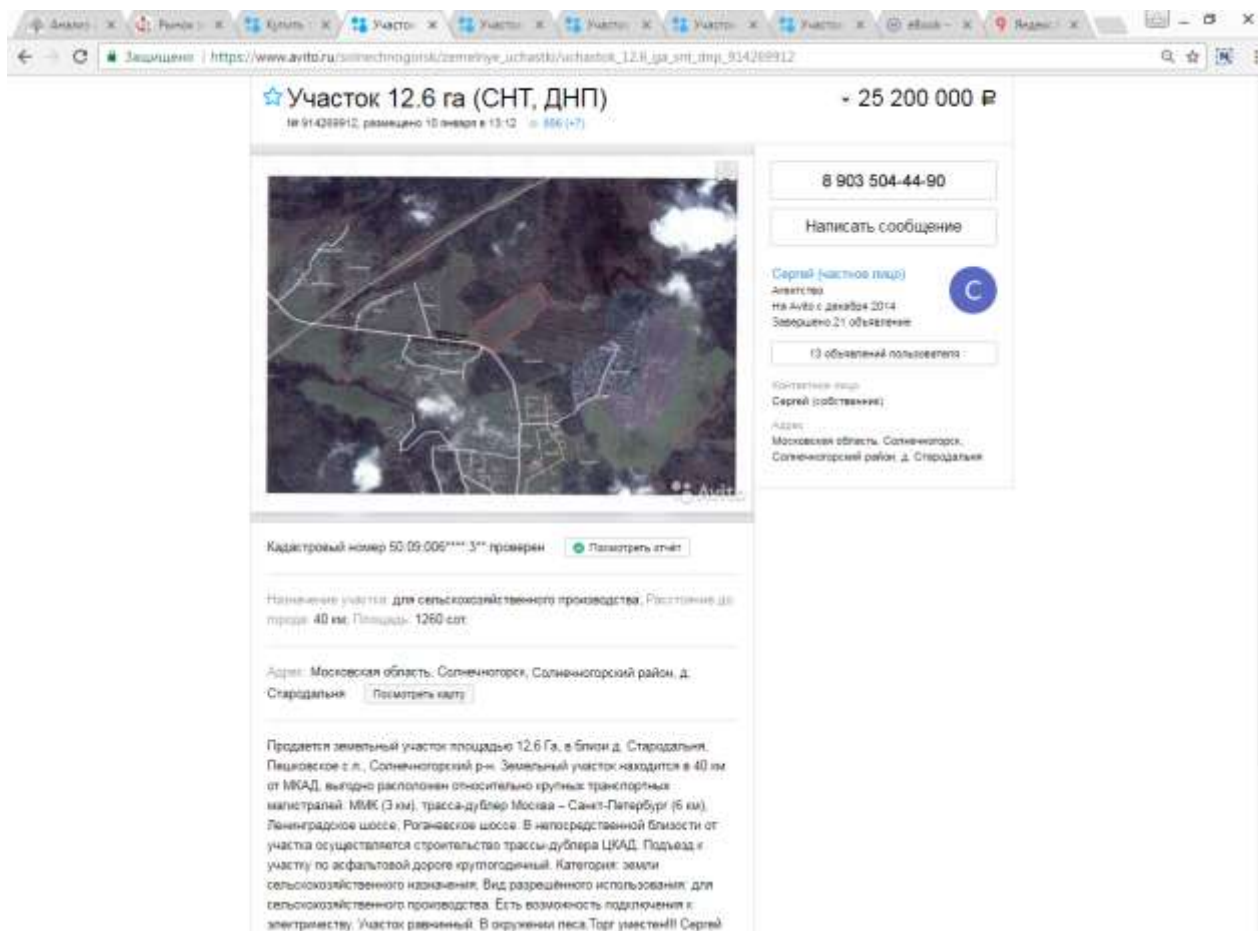
№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Удельная справедливая стоимость, руб./сотка	Справедливая стоимость, руб.
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:52	140 668,00	1 406,68	17 626	24 794 142
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:53	68 807,00	688,07	17 626	12 127 922
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080327:54	207 805,00	2 078,05	17 626	36 627 709
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0080339:15	1 299 668,00	12 996,68	17 626	229 079 482
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:08:0090341:68	337 265,00	3 372,65	17 626	59 446 329
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060126:0010	28 000,00	280,00	17 626	4 935 280
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060418:500	29 012,00	290,12	17 626	5 113 655
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:14	18 764,00	187,64	17 626	3 307 343
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:15	12 193,00	121,93	17 626	2 149 138
23	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:25	6 552,00	65,52	17 626	1 154 856
24	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060510:30	19 654,00	196,54	17 626	3 464 214
25	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060811:5	342 947,00	3 429,47	17 626	60 447 838
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060812:0010	30 000,00	300,00	17 626	5 287 800
27	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070210:15	83 604,00	836,04	17 626	14 736 041

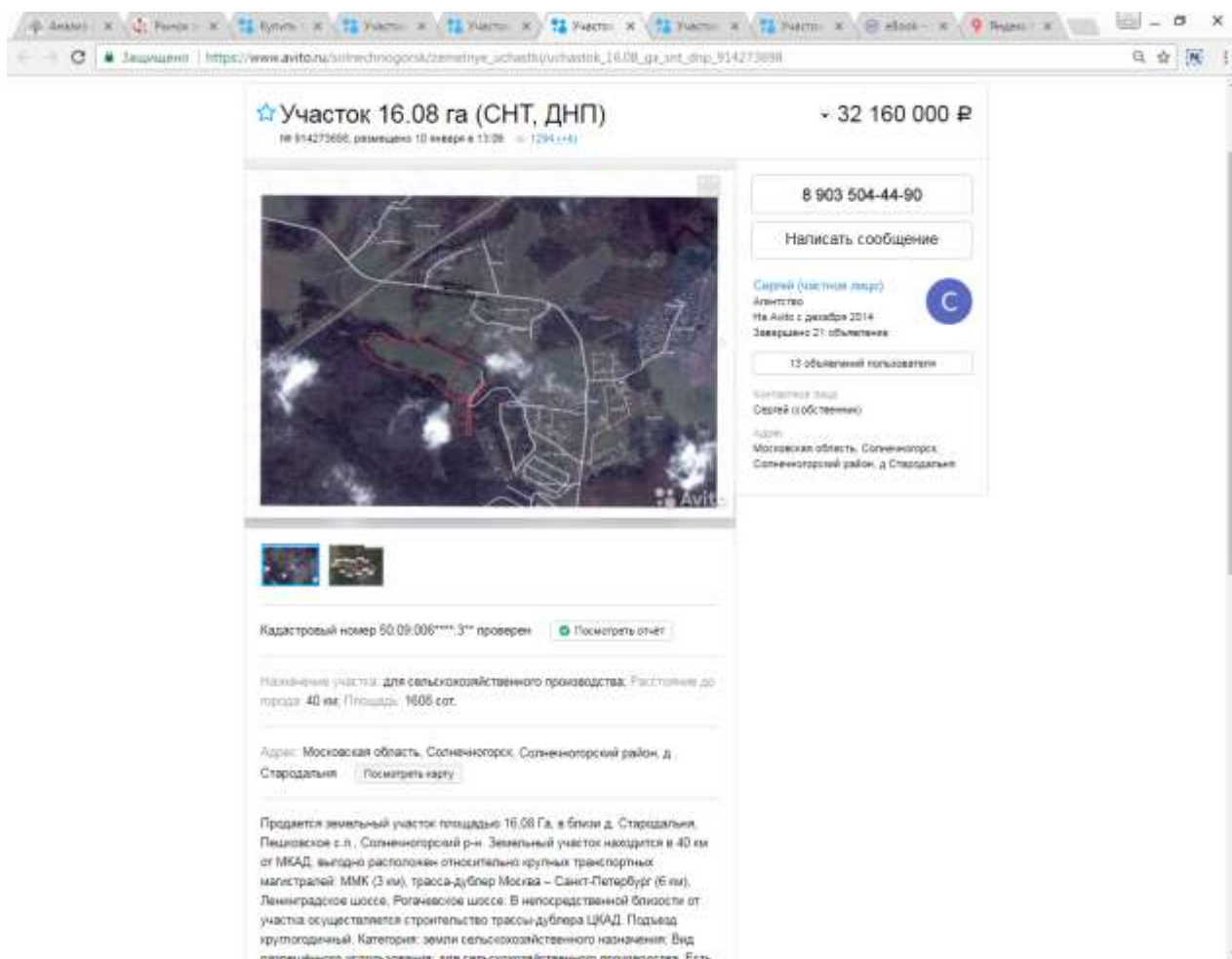
№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Удельная справедливая стоимость, руб./сотка	Справедливая стоимость, руб.
28	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:117	2 859,00	28,59	17 626	503 927
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:118	3 508,00	35,08	17 626	618 320
30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:119	3 663,00	36,63	17 626	645 640
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:120	3 313,00	33,13	17 626	583 949
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:122	29 174,00	291,74	17 626	5 142 209
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:123	1 664,00	16,64	17 626	293 297
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:125	252,00	2,52	17 626	44 418
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:126	925,00	9,25	17 626	163 041
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:127	813,00	8,13	17 626	143 299
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:128	1 063,00	10,63	17 626	187 364

№ п/п	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Удельная справедливая стоимость, руб./сотка	Справедливая стоимость, руб.
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:130	1 132,00	11,32	17 626	199 526
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070421:87	46 527,00	465,27	17 626	8 200 849
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070416:1604	1 395,00	13,95	-	1
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0070416:1603	26 605,00	266,05	17 626	4 689 397
-	Итого	-	-	-	6 097 969	60 979,69	-	1 074 582 133

18. Приложения

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





Анализ X Рынок X Купить X Участок X Участок X Участок X Участок X Участок X Участок X eBook X Видео X

Защищено | https://www.avito.ru/izbrazhen/zemelnye_uchastki/uchastok_6_36_ga_snt_dnp_799515691

Участок 6.36 га (СНТ, ДНП)

№ 799515691, размещено 17 января в 17:45. = 1491 (+5)

12 600 000 Р

8 916 530-61-02

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Подмосковные венеры
Агентство

Контактное лицо:
Алексей Александрович

Адрес:
Московская область, Дмитров, Московская область, Дмитровский район, деревня Сентуля

Подмосковные венеры
Группа компаний «Подмосковные венеры» предоставляет весь комплекс услуг на рынке недвижимости Московского региона и соседних областей.

3347 объявлений агентства




Расстояние до города: 40 км. Площадь: 636 сот.

Адрес: Московская область, Дмитров, Московская область, Дмитровский район, деревня Сентуля. [Посмотреть карту](#)

Дмитровское или Ленинградское шоссе 40 км от МКАД, деревня Сентуля. Участок 6.36 га. Участок 6.36 га / сельскохозяйственный. Коммуникации - электричество по границе участка; газ по границе участка. Подъездная дорога асфальт до участка. Окружающая местность: Природа - лес, граничит с участком, хорошая транспортная доступность, возможен подъезд по

Анализ X Рынок X Купить X Участок X Участок X Участок X Участок X Участок X Участок X eBook X Видео X

Защищено | https://www.avito.ru/izbrazhen/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1062115106

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

№ 1062115106, размещено 17 января в 12:34. = 245 (+2)

42 852 400 Р

8 977 444-29-55

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Подмосковные венеры
Агентство

Контактное лицо:
Роман

Адрес:
Московская область, Истра, Московская область, Истринский район, деревня Денилово

Подмосковные венеры
Группа компаний «Подмосковные венеры» предоставляет весь комплекс услуг на рынке недвижимости Московского региона и соседних областей.

3347 объявлений агентства




Расстояние до города: 70 км. Площадь: 1000 сот.

Адрес: Московская область, Истра, Московская область, Истринский район, деревня Денилово. [Посмотреть карту](#)

Новоиринское или Волоколамское шоссе 70 км от МКАД, вблизи д. Денилово, мкр. Денилово. Земельный массив 21 4262 га. 21 гектар сельскохозяйственного назначения в 70 км от МКАД по Новоиринскому шоссе. Земельный массив 21 4262 га / сельскохозяйственный / земли сельскохозяйственного назначения / расположен в деревне / с участка выход в лес. Коммуникации - электричество по границе участка. Подъездная дорога: асфальт до участка, расположен одной стороной через переделок в 50 метрах от Волоколамского шоссе. Окружающая местность: Природа - лес граничит с участком, большой пруд в 7 км, рядом река Развария в 50 м. Рядом необходимая инфраструктура: в шаговой доступности универсам Дикси и средняя школа в деревне Денилово (или одна автобусная остановка), детский сад и еще школа и бей в Новопетровском - в двух автобусных остановках или трех на электричке. Также в Новопетровском

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



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

143407, Московская область, г. Красногорск,
бульвар Строителей, д. 4, строение 1, БЦ «Кубик»,
секция «В», 4 этаж

тел.: 8 (498) 602-09-27
факс: 8 (498) 602-09-28
e-mail: gudh@mosreg.ru

20.04.2017 № ИСВ-2206/33-05-03

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

на № _____ от _____

Ю.В. Эльдаровой

Уважаемая Юлия Владимировна!

Главное управление дорожного хозяйства Московской области, рассмотрев Ваше обращение от 01.03.2017г. № ВХ-3005 о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070416:98, сообщает.

В соответствии с проектом планировки территории для размещения линейного объекта капитального строительства - автомобильной дороги «Пятницкое шоссе» на участке «Митино - ЦКАД» (далее - ППТ) утвержденным постановлением Правительства Московской области от 23.11.2015 № 1097/44, земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070416:98 частично расположен в зоне строительства указанной автомобильной дороги.

Земельный участок 1 в соответствии с приложенной схемой раздела полностью расположен в зоне строительства автомобильной дороги, установленной утвержденным ППТ, и необходим для нужд транспорта.

Земельный участок 2 в соответствии с приложенной схемой раздела расположен за пределом красных линий, установленных утвержденным ППТ.

Заместитель начальника
Главного управления



А.В. Кротова

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименование)

органов государственной власти или органов местного

самоуправления, принявших решение об утверждении схемы

или подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от _____ № _____

**Схема расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка 50:09:0070416:98:3У1		
Площадь земельного участка 1402 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (система координат – МСК-50)	
	X	Y
1	2	3
3	489543,94	2168003,63
2	489530,54	2168032,66
1	489517,40	2168133,73
13	489508,03	2168222,02
n1	489502,34	2168222,18
n2	489507,21	2168167,71
n3	489516,89	2168064,76
n4	489541,81	2167999,03
3	489543,94	2168003,63
Условный номер земельного участка 50:09:0070416:98:3У2		
Площадь земельного участка 26 598 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (система координат – МСК-50)	
	X	Y
1	2	3
n4	489541,81	2167999,03
n3	489516,89	2168064,76
n2	489507,21	2168167,71
n1	489502,34	2168222,18
12	489451,21	2168223,58
11	489406,10	2168224,64
10	489385,86	2168206,94
9	489358,55	2168171,35
8	489323,46	2168115,22
7	489386,65	2168061,14
6	489420,73	2168098,13
5	489463,26	2168070,88
4	489522,70	2167957,85
n4	489541,81	2167999,03



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

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





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115260, г. Москва, ул. Ленинская, д. 7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178
Слобода, д. 26, стр. 4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001321/17

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

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

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

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



(Поталова Е.Ю.)

М.П.
«13» октября 2017г.

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



(Стрижак Е.Ю.)

М.П.
«13» октября 2017г.


СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

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

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

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

Рубченко Александра Николаевича

(ФИО заказчика или иного полномочного представителя)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(ФИО члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

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

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные дополнительные сведения, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения

предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»

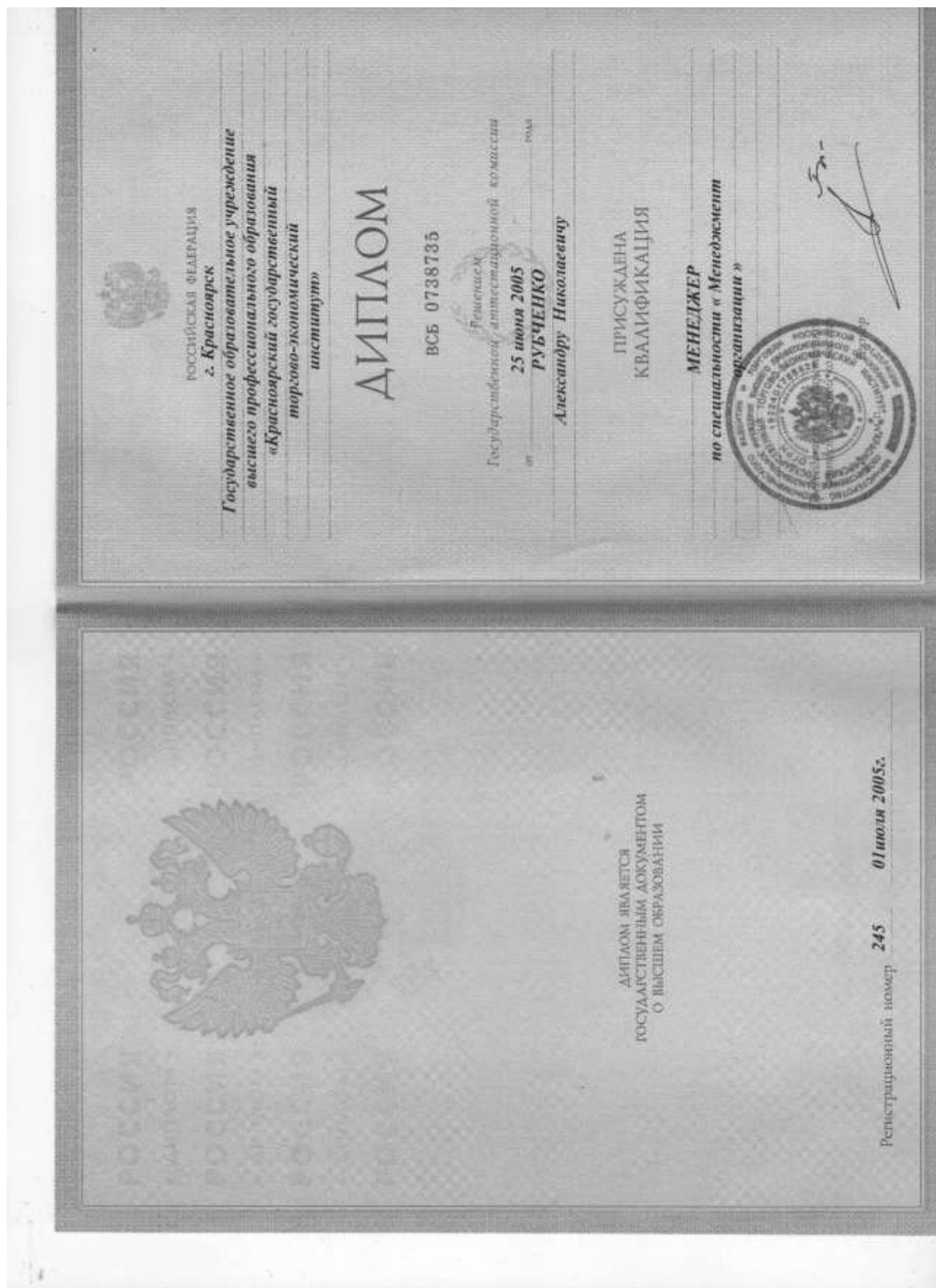
Владимирова

(подпись) М.П.





Абсолют Страхование		Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 115260, г. Москва, ул. Ленинская, д. 26 +7 (495) 967-18-36 info@absolut.ru www.absolut.ru	
ПОЛИС № 022-073-001200/17 страхования ответственности оценщика			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рубченко Александр Николаевич		
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ФРАНШИЗА:	Не установлена		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.		
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.08.2017г.		
Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Представитель страховой компании на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г. (Потапова Е.Ю.) М.П. «11» августа 2017г.	Страхователь: Рубченко Александр Николаевич (Рубченко А.Н.) «11» августа 2017г.		



Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 196

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373759

Настоящий диплом выдан Рубченко
Александр Николаевичу
в том, что он(а) с 31 августа 2009 по 28 апреля 2010
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
«Московская финансово-промышленная
академия»
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятий
бизнеса»

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 апреля 2010
удостоверяет право (соответствие квалификации) Рубченко
Александра Николаевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятий (бизнеса)

Город Москва 2010

Подписанная государственной
аттестационной комиссией

Актор (актриса)