



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 №7-214

**об оценке рыночной и справедливой стоимости 4-х земельных
участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по
адресам: Московская область, Солнечногорский район,
сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д.
Никольское; в районе д. Дурькино; с/пос. Луневское, д.
Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части
кадастрового квартала 50:09:0060736**

Заказчик:

**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная
недвижимость»**

Исполнитель:

ООО «Центр экспертизы собственности»

Дата проведения оценки:

09 сентября 2016 г.

Дата составления отчета:

09 сентября 2016 г.

Москва-2016



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 № 20160822 от 23 августа 2016 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

Цель оценки – определение рыночной и справедливой стоимости 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

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

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

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

Рыночная и справедливая стоимость 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736 по состоянию на 09 сентября 2016 г. составила без НДС:

715 746 415 (Семьсот пятнадцать миллионов семьсот сорок шесть тысяч четыреста пятнадцать) рублей

Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на странице №3 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,
 Заместитель Генерального директора
 ООО «Центр экспертизы собственности»
 (Доверенность № 03 от 01.03.2016 г.)

Оценщик I категории
 Дата составления отчета



Солонин А.В.

Солонин А.В.
 09 сентября 2016 г.

Таблица 1. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060434:45	290 000	148 746 800
2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	50:09:0060434:44	158 881	476 955 996
3	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060736:35	72 922	37 403 152
4	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе д. Дурькино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060309:502	102 629	52 640 467
-	Итого	-	-	-	624 432	715 746 415

Оценщик I категории

Солонин А.В.

Дата составления отчета

09 сентября 2016 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета	6
2. Задание на оценку	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
3.1. Сведения о заказчике оценки	7
3.2. Сведения об оценщике	7
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	8
4. Основные факты и выводы	9
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	18
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	20
12.1. Имущественные права	20
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки	20
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
12.4. Износ, устаревания объекта оценки	23
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки	23
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки	23
12.7. Местоположение объекта оценки	23
13. Анализ наиболее эффективного использования	26
14. Анализ рынка	27
14.1. Макроэкономический обзор	27
14.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона	29
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	34
15.1. Обзор подходов к оценке земельных участков	34
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	36
16. Сравнительный подход	38
16.1. Описание методики оценки	38
16.2. Выбор единиц сравнения	38
16.3. Выбор объектов-аналогов	38
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	45
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу	47
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	51
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	51
17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	51
17.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	51
18. Приложения	52
18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	52
18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	58

18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор _____ 66

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	09 сентября 2016 г.
Порядковый номер отчета	7-214

2. Задание на оценку

1). Объект оценки:	4 земельных участка, общая площадь 624 432 кв. м, расположенные по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурькино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12 Настоящего отчета.
2). Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Собственник – принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
3). Ограничения (обременения) прав на объект оценки:	Не зарегистрировано
4). Цель оценки:	Определение рыночной и справедливой стоимости
5). Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки
6). Вид стоимости:	Рыночная и справедливая стоимость
7). Дата оценки:	09 сентября 2016 г.
8). Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none">• В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.• 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. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	123242, г.Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2
ИНН	7718218817
КПП	771801001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Солонин Александр Викторович
Почтовый адрес (место нахождения) 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	<ul style="list-style-type: none"> Образование Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №575456 Института профессиональной оценки от 26.02.2010 г., рег. №115/2010. Свидетельства о повышении квалификации от 05.02.2016 г., рег. №0053.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-2239/16 страхования ответственности оценщика от 06.06.2016 г. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Период страхования: с 21.06.2016 г. по 20.06.2017 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ, регистрационный №01357 от 23 декабря 2014 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №20 от 01 марта 2016 г. между работодателем – ООО «Центр экспертизы собственности» и работником – Солонин Александр Викторович
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «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»
Юридический адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д. 11, стр. 1, пом. II, комн. 11
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д. 11, стр. 1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	№001.304.982, МРП, 23.03.1998 г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002 г.
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	№ ГО-ОЦ-2195/16
Страховщик	АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	30 000 000 рублей
Период страхования	с 04 июня 2016 г. по 03 июня 2017 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014 г.

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 № 20160822 от 23 августа 2016 г. к договору на оказание услуг по оценке № б/н от 26 сентября 2012 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

4 земельных участка, общая площадь 624 432 кв. м, расположенные по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 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	715.746.415 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость	715 746 415 (Семьсот пятнадцать миллионов семьсот сорок шесть тысяч четыреста пятнадцать) рублей
--------------------	---

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 Задаaniem на оценку.

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

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

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

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

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

Оценщик I категории

Солонин А.В.

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

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

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

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

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

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

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Стандарты и правила МСНО-НП «ОПЭО».
- 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 МСНО-НП «ОПЭО» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

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

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

1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности.

Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

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 оцениваемых 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурькино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736 являются владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
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 прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) ограничения (обременения) прав на объекты оценки не зарегистрированы.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является 4 земельных участка, общая площадь 624 432 кв. м, расположенные по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурькино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 3. Сведения о земельных участках (начало).

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
1	50:09:0060434:45	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино	290 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	2 940 600,00
2	50:09:0060434:44	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	158 881,00	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	434 189 996,80
3	50:09:0060736:35	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	72 922,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	763 493,34
4	50:09:0060309:502	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	102 629,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	1 074 525,63
-	-	Итого	624 432,00	-	-	438 968 615,77

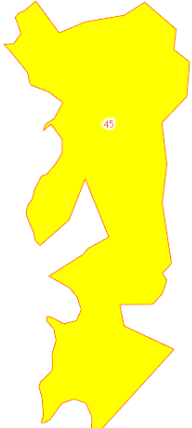
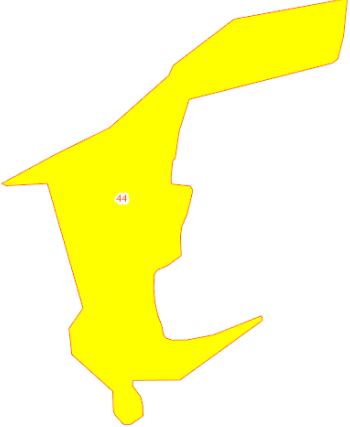
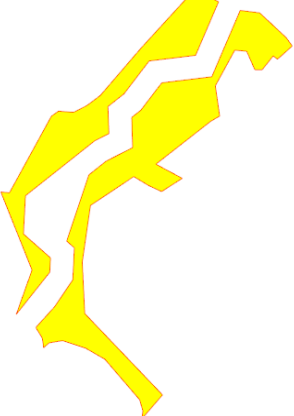
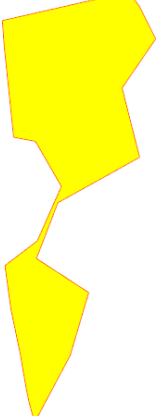
Источник информации: 1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Данные публичной кадастровой карты, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>.

Таблица 4. Сведения о земельных участках (продолжение).

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Наличие ограждения территории	Наличие улучшений на участке	Наличие водоемов на участке	Наличие многолетних зеленых насаждений	Коммуникации	Доступность автомобильным транспортом
1	50:09:0060434:45	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	По границе участка	Грунтовая дорога
2	50:09:0060434:44	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	По границе участка	Грунтовая дорога
3	50:09:0060736:35	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	По границе участка	Грунтовая дорога
4	50:09:0060309:502	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	По границе участка	Грунтовая дорога

Источник информации: 1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Данные публичной кадастровой карты, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>; 3. Информация, предоставленная Заказчиком.

Таблица 5. Планы земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	План земельного участка
1	50:09:0060434:45	
2	50:09:0060434:44	
3	50:09:0060736:35	
4	50:09:0060309:502	

Источник информации: Данные публичной кадастровой карты, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Заказчик: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Отчет: №7-214

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 часть объектов оценки используется в качестве земельного массива, предназначенного для сельскохозяйственного производства, часть – для индивидуального жилищного строительства.

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 по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурькино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

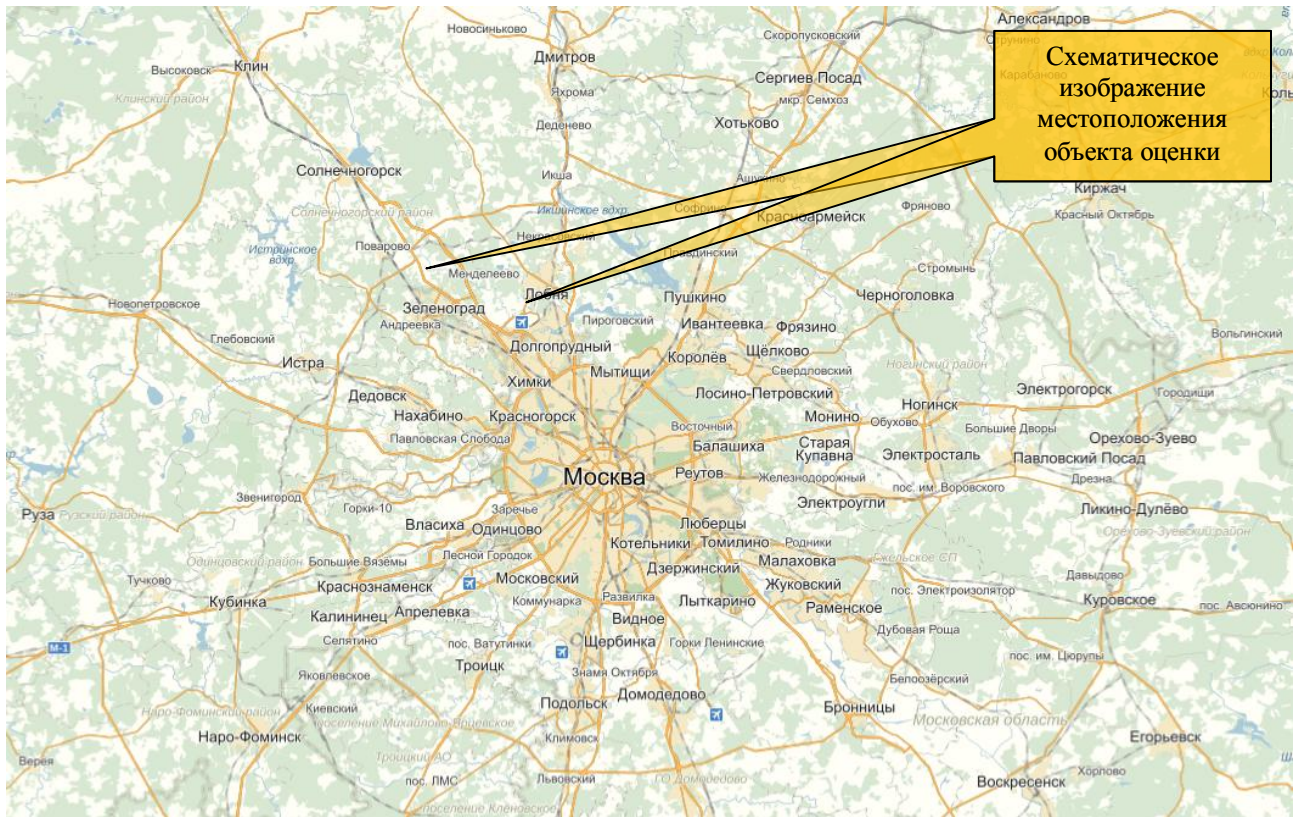
Характеристики местоположения

Таблица 6. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский район	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Населенный пункт	Вне населенного пункта	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от МКАД, км.	Для части объектов - около 20 км. Для части объектов - около 30 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая железнодорожная станция	Для части объектов - Лобня Для части объектов - Поварово-2	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Для части объектов - около 5 км. Для части объектов - около 7 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

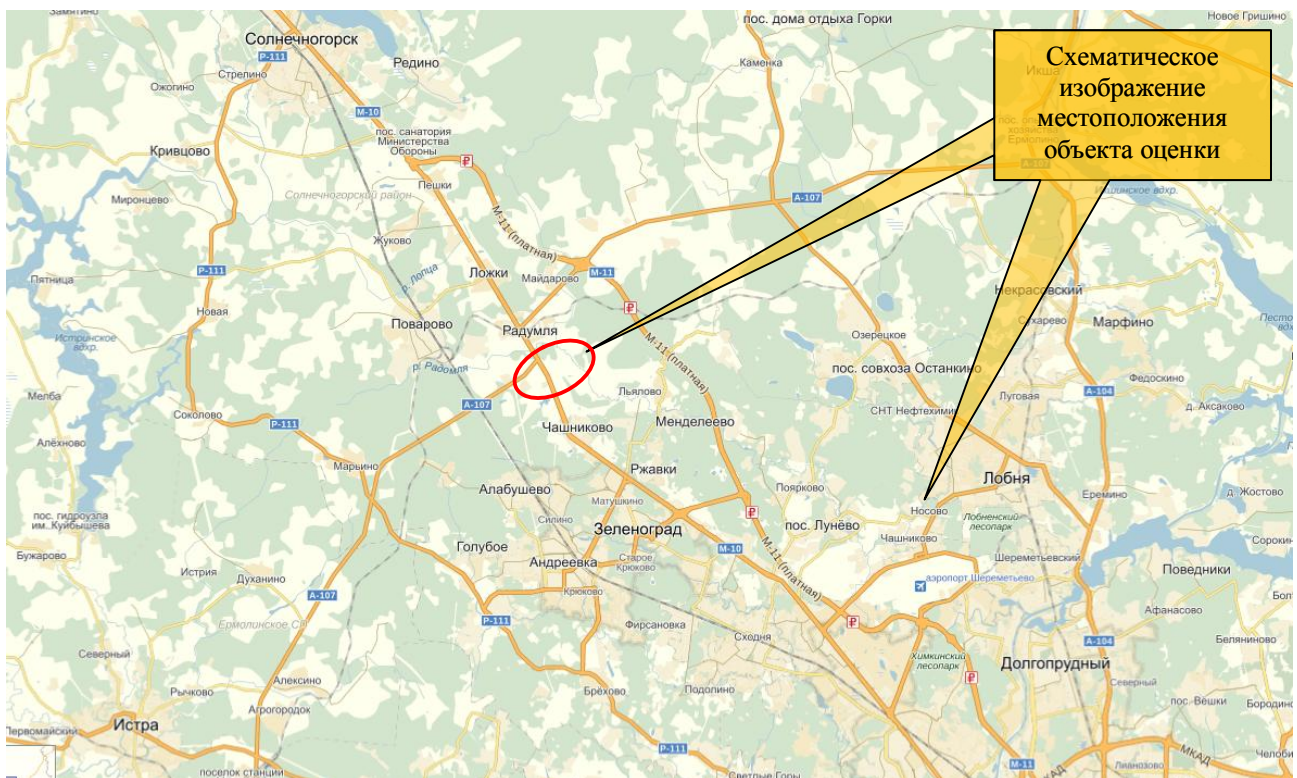
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Заказчик: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Отчет: №7-214

Описание Солнечногорского района

Солнечногорский район - административно-территориальная единица и муниципальное образование на северо-западе Московской области. Административный центр - город Солнечногорск.

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории - 1085,07 кв. км. Население - 138 347 чел.

По территории района проходят важные транспортные магистрали России - Главный ход Октябрьской железной дороги и автомагистраль М10 Е 105 Москва - Санкт-Петербург, а также «Малое московское кольцо» А107 и Большое кольцо Московской железной дороги (БК МЖД).

Выводы

Местоположение части объектов благоприятно для сельскохозяйственного производства, части объектов – для индивидуального жилищного строительства.

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: для части объектов в качестве земельных участков для сельскохозяйственного производства; для части объектов – для индивидуального жилищного строительства.

14. Анализ рынка

14.1. Макроэкономический обзор

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года» (www.economy.gov.ru).

Таблица 7. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2015 год		2016 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ^{1*}	январь-июнь
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обработывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

*Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Май, июнь в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

4) Предварительные данные.

5) Оценка.

6) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке

Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора - до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года. Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.). Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года -3,3 %, за годовой период - 7,5 процента.

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-ndvizhimosti/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_ndvizhimosti_2kv.2014.pdf.

Общая ситуация на рынке земель Московской области

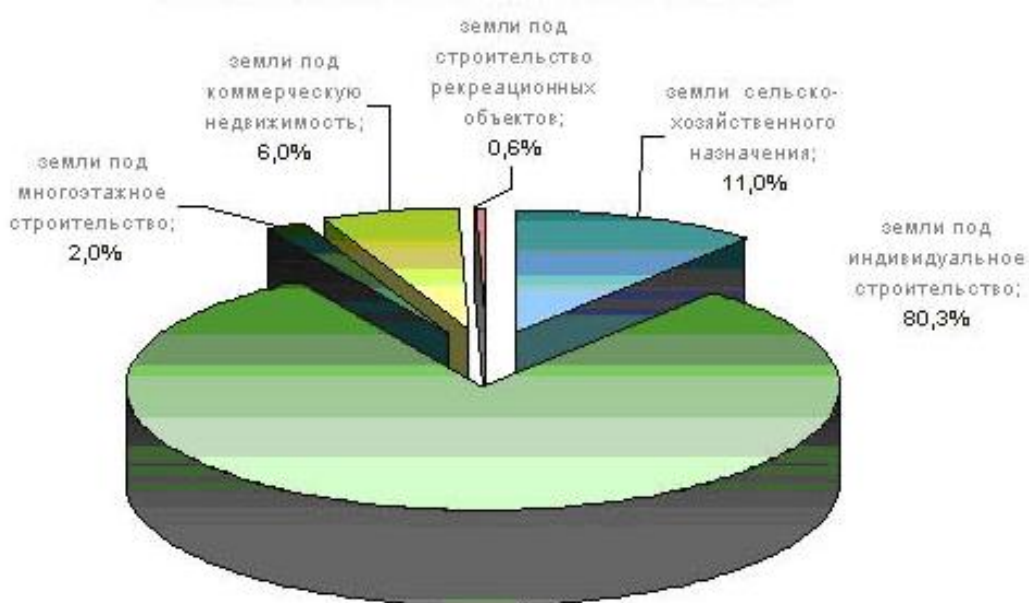
Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

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.



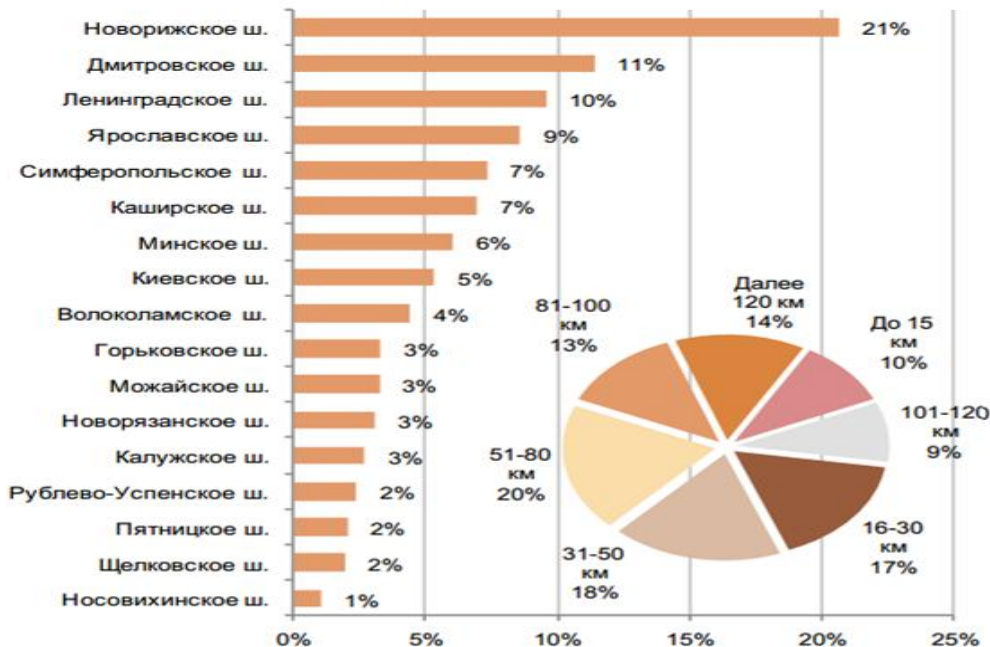
Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Новорижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%)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



Источник: данные компании Blackwood

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

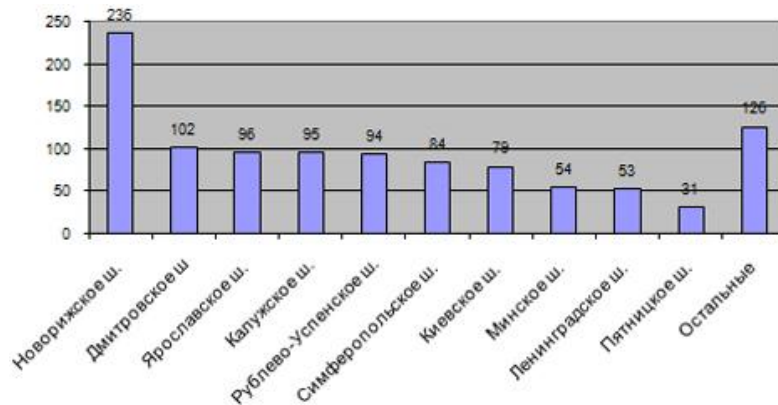
Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются:

- 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

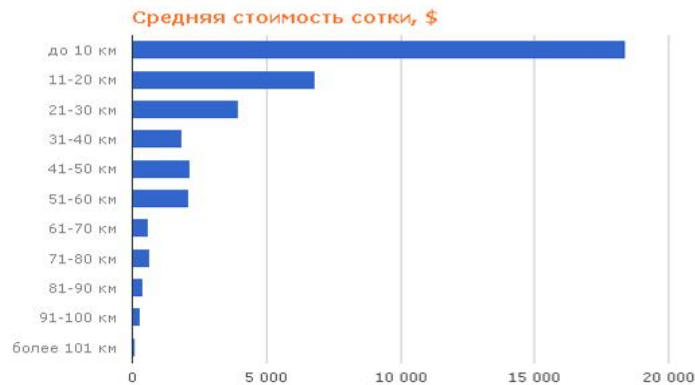
География

Цены на участки, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. Влияние удаленности от МКАД отобразено 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 Подмосковье, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагоприятных 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 земельных участков

15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

Метод выделения и метод распределения

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

Метод капитализации земельной ренты (дохода)

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

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

Метод сравнения продаж

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

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

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

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

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

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

16.2. Выбор единиц сравнения

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

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

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

16.3. Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

- Местоположение на территории Солнечногорского района Московской области.
- Площадь от 300 до 10 000 соток.
- Назначение земельных участков: земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства; земли населенных пунктов, предназначенные для индивидуального жилищного строительства.

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

Таблица 8. Описание аналогов и объекта оценки (земельные участки сельскохозяйственного назначения).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1-1	Аналог №1-2	Аналог №1-3	Аналог №1-4	Аналог №1-5
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	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 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, Солнечногорский район, д. Болкашино; д. Перепечино; д. Дурькино	Московская область, Солнечногорский район, д. Поворово	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	Московская область, Солнечногорский район, д. Никольское	Московская область, Солнечногорский район, д. Никольское	Московская область, Солнечногорский район, д. Пикино
Удаленность от МКАД	Около 20-30 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 35 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 20 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 30 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 30 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 20 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	4 655,51	3 299,00	307,16	471,00	1 370,00	360,00
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.	–	164 950 000	21 667 406	37 680 000	79 111 376	15 000 000

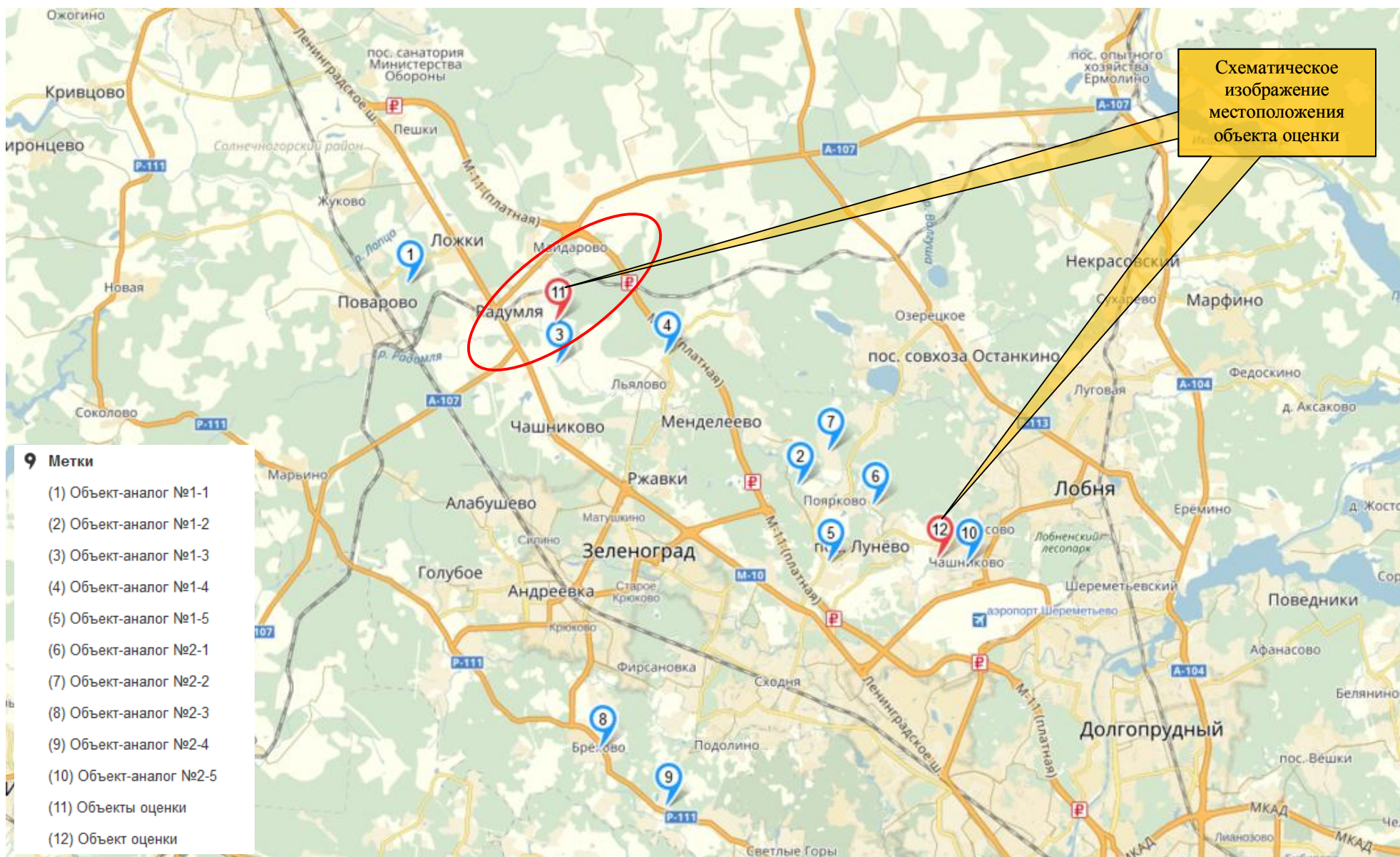
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1-1	Аналог №1-2	Аналог №1-3	Аналог №1-4	Аналог №1-5
Источник информации	–	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «ЦИАН»	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «ЦИАН»	Интернет-проект «ЦИАН»
Интернет-сайт	–	Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Dulepovo_1352378/	Интернет-ссылка: http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/6278122/	Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/nikolskoe_6612/	Интернет-ссылка: http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/147889739/	Интернет-ссылка: http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/148859965/
Контактный телефон	–	8 (495) 788-80-90	8-916-037-10-60	8 (495) 788-80-90	8 (495) 374-93-81	8-966-108-09-49

Таблица 9. Описание аналогов и объекта оценки (земельный участок для индивидуального жилищного строительства).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №2-1	Аналог №2-2	Аналог №2-3	Аналог №2-4	Аналог №2-5
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	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 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, Солнечногорский район, д. Никольское	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	Московская область, Солнечногорский район, д. Владычино	Московская область, Солнечногорский район, д. Брехово	Московская область, Солнечногорский район, д. Благовещенка	Московская область, Солнечногорский район, д. Чашниково
Удаленность от МКАД	Около 30 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 20 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 20 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 15 км. от МКАД по Пятницкому шоссе	Около 15 км. от МКАД по Пятницкому шоссе	Около 25 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	1 588,81	4 880,00	9 151,00	900,00	890,00	1 540,00
Вид использования (зонирование)	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	1 952 000 000	3 660 400 000	269 000 000	356 000 000	395 236 072
Источник информации	–	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «ЦИАН»	Интернет-проект «ЦИАН»	Интернет-проект «ЦИАН»

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №2-1	Аналог №2-2	Аналог №2-3	Аналог №2-4	Аналог №2-5
Интернет-сайт	–	Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/poyarkovo_6610/	Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Vladychino_72600/	Интернет-ссылка: http://solnechnogorskci.an.ru/sale/suburban/149485128/	Интернет-ссылка: http://solnechnogorskci.an.ru/sale/suburban/137077045/	Интернет-ссылка: http://solnechnogorskci.an.ru/sale/suburban/146422288/
Контактный телефон	–	8 (495) 788-80-90	8 (495) 788-80-90	8-926-118-17-16	8 (495) 135-02-16	8 (495) 994-01-14

Рисунок 5. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Заказчик: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Отчет: №7-214

16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

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 расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016 г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Диапазон значений корректировки на уторговывание для продажи земельных участков на территории Московской области составляет от 13% до 16%. Оценщиком, принимая во внимание расположение и характеристики объекта оценки, было использовано среднее значение диапазона в размере **-14,5%**.

Таблица 10. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Источник информации: СРД №18, 2016 г., стр. №17

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

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

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

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

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

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

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то 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, то 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; для индивидуального жилищного строительства соответственно), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

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

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

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

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

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

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен 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 – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm).

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу (земельные участки сельскохозяйственного назначения).

№	Показатели	Аналог №1-1	Аналог №1-2	Аналог №1-3	Аналог №1-4	Аналог №1-5
-	Цена предложения, руб.	164 950 000	21 667 406	37 680 000	79 111 376	15 000 000
-	Площадь участка, сот.	3 299,00	307,16	471,00	1 370,00	360,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	50 000	70 541	80 000	57 746	41 667
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
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.	42 750	60 313	68 400	49 373	35 625
-	Коэффициент вариации, %					26%
-	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 стоимость 1 сотки, руб.					51 292
-	Площадь земельного участка, соток					4 655,51
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.					238 790 419

Рыночная стоимость каждого земельного участка в отдельности определяется пропорционально площади.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу (земельные участки для индивидуального жилищного строительства).

№	Показатели	Аналог №2-1	Аналог №2-2	Аналог №2-3	Аналог №2-4	Аналог №2-5
-	Цена предложения, руб.	1 952 000 000	3 660 400 000	269 000 000	356 000 000	395 236 072
-	Площадь участка, сот.	4 880,00	9 151,00	900,00	890,00	1 540,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	400 000	400 000	298 889	400 000	256 647
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>342 000</i>	<i>342 000</i>	<i>255 550</i>	<i>342 000</i>	<i>219 433</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>342 000</i>	<i>342 000</i>	<i>255 550</i>	<i>342 000</i>	<i>219 433</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>342 000</i>	<i>342 000</i>	<i>255 550</i>	<i>342 000</i>	<i>219 433</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>342 000</i>	<i>342 000</i>	<i>255 550</i>	<i>342 000</i>	<i>219 433</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>342 000</i>	<i>342 000</i>	<i>255 550</i>	<i>342 000</i>	<i>219 433</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>342 000</i>	<i>342 000</i>	<i>255 550</i>	<i>342 000</i>	<i>219 433</i>
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>342 000</i>	<i>342 000</i>	<i>255 550</i>	<i>342 000</i>	<i>219 433</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>342 000</i>	<i>342 000</i>	<i>255 550</i>	<i>342 000</i>	<i>219 433</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>342 000</i>	<i>342 000</i>	<i>255 550</i>	<i>342 000</i>	<i>219 433</i>
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.	342 000	342 000	255 550	342 000	219 433
-	Коэффициент вариации, %					20%
-	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 стоимость 1 сотки, руб.					300 197
-	Площадь земельного участка, соток					1 588,810
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.					476 955 996

Таблица 13. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060434:45	2 900,00	51 292,00	148 746 800
2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	50:09:0060434:44	1 588,81	300 197,00	476 955 996
3	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060736:35	729,22	51 292,00	37 403 152
4	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060309:502	1 026,29	51 292,00	52 640 467
-	Итого	-	-	-	6 244,32	-	715 746 415

Таким образом, рыночная стоимость 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736, по сравнительному подходу по состоянию на 09 сентября 2016 г. составляет 715.746.415 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 рыночной стоимости объекта оценки.

17.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

Рыночная стоимость составляет:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Сравнительный подход – 715 746 415 (Семьсот пятнадцать миллионов семьсот сорок шесть тысяч четыреста пятнадцать) рублей.
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

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

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки, по состоянию на 09 сентября 2016 г. составляет 715 746 415 (Семьсот пятнадцать миллионов семьсот сорок шесть тысяч четыреста пятнадцать) рублей.

18. Приложения

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

Сравнительный подход, Аналог №1-1: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Dulepovo_1352378/

The screenshot displays a web browser window with the URL www.geodevelopment.ru/catalog/Dulepovo_1352378/. The main content area features a large photograph of a wide, flat, dirt-covered field under a cloudy sky. To the left of the main image is a vertical sidebar containing four smaller images: a landscape view, a map, another map, and a satellite view. To the right of the main image is a white information panel with the following details:

- 50 000 р. за сотку
- 164 950 000 р. * стоимость объекта
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Шоссе: Ленинградское
- Район: Солнечногорский
- От МКАДа: 35 км
- Площадь: 32.99 Га
- ID: 135237

At the bottom of the information panel is a black button with the text "ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ".

Сравнительный подход, Аналог №1-2: <http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/6278122/>

Яндекс solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/6278122/

Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково [Показать на карте](#)
 Ленинградское шоссе 18,0 км. до МКАД

337 700 \$ ~ 21 667 406 руб

Общая информация:

Тип земли:	сельхоз. назначения
Площадь участка:	3.1 га
Газ:	есть
Канализация:	есть
Электричество:	есть

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3,0716 Га, расположенный в 18 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Солнечногорском районе с/п Луневское вблизи дер. Поярково. Коммуникации- по границе земельного участка. Есть участок 3,7447 Га. Категория- Земли сельскохозяйственного назначения. РВИ- Для сельскохозяйственного производства. Цель использования- Промыленно-складской комплекс. Земельный

Сравнительный подход, Аналог №1-3: http://www.geodevelopment.ru/catalog/nikolskoe_6612/

Яндекс www.geodevelopment.ru/catalog/nikolskoe_6612/

80 000 р.
за сотку

37 680 000 р. *
стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе:	Ленинградское
Район:	Солнечногорский
От МКАДа:	29 км
Площадь:	4.71 Га

Сравнительный подход, Аналог №1-4: <http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/147889739/>

Яндекс solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/147889739/

участок 13.7 га

Московская область, Солнечногорский район, д. Никольское [Показать на карте](#)

Ленинградское шоссе 26,0 км. до МКАД

1 233 000 \$ ~ 79 111 376 руб

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения

Площадь участка: 13.7 га

В 26 км от МКАД вблизи населенного пункта Никольское продается земельный участок общей площадью 13,7 га, Солнечногорский р-н, Ленинградское шоссе. К участку ведет удобный подъездной путь. По северной границе протекает р. Клязьма, на западе примыкает к лесному массиву, неподалеку есть озеро. Категория продаваемой земли - земли с/х назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства. Идеально под

Продать быстрее Просмотров: всего 29, за сегодня 0 Платное 29 авг, 14:57

Сравнительный подход, Аналог №1-5: <http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/148859965/>

Яндекс solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/148859965/

Московская область, Солнечногорский район, д. Пикино [Показать на карте](#)

15 000 000 руб.

Общая информация:

Тип земли: фермерское хозяйство

Площадь участка: 3.6 га

Электричество: есть

участок сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования: сельскохозяйственного назначения, 35612 кв м, цена 42 т р/сотка кадастровый номер рядом расположенного участка: 50:09:0060811:142

8 сен, 10:26

Сравнительный подход, Аналог №2-1: http://www.geodevelopment.ru/catalog/poyarkovo_6610/

400 000 р.
за сотку

1 952 000 000 р. *
стоимость объекта

Земли населенных пунктов

Шоссе: Ленинградское
Район: Солнечногорский
От МКАДа: 18 км
Площадь: 48.8 Га
ID: 6610

Сравнительный подход, Аналог №2-2: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Vladychino_72600/

400 000 р.
за сотку

3 660 400 000 р. *
стоимость объекта

Земли населенных пунктов

Шоссе: Ленинградское,
Рогачевское
Район: Солнечногорский
От МКАДа: 17 км
Площадь: 91.51 Га
ID: 72600

Сравнительный подход, Аналог №2-3: <http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149485128/>

Яндекс solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149485128/

Московская область, Солнечногорский район, д. Брехово [Показать на карте](#)


Пятницкое шоссе 16,0 км. до МКАД

269 000 000 руб.

Общая информация:

Площадь участка:	9.0 га
Газ:	есть
Электричество:	есть

Участок в собственности. Отлично расположен, в 16 км от Москвы по Пятницкому шоссе. Рельеф участка ровный. Лесной массив прилегает к данному участку с двух сторон. Подъезд по хорошей асфальтированной дороге. Газ и электричество по границе. Оперативный показ и информация. Кадастровая стоимость уточнена, в соответствии с действующими ценами. Все документы готовы к сделке. Участок для ИЖС.



Сравнительный подход, Аналог №2-4: <http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/137077045/>

Яндекс solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/137077045/

Московская область, Солнечногорский район, д. Благовещенка [Показать на карте](#)


Пятницкое шоссе 14,0 км. до МКАД

356 000 000 руб.

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	8.9 га

Земельный массив 8,9 га для малоэтажного жилищного строительства, расположен на первой линии Пятницкого шоссе. На расстоянии 10 км расположена станция метро Пятницкое шоссе. Участок с южной стороны граничит с дачной застройкой, с западной стороны примыкает к территории санатория "Энергия". Имеется выкупленная мощность по электричеству на 1,5 МВт, газ, канализация, водоснабжение по границе. Вид права: собственность. Если возникнут вопросы, звоните! (+491283)



Сравнительный подход, Аналог №2-5: <http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/146422288/>

Яндекс [←](#) [→](#) [i](#) solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/146422288/ [↻](#) 3 21 3 [📧](#) [📅](#) [🌟](#) [📁](#) [📧](#) [⬇](#) [📍](#) [🗨](#) [⬆](#) [☰](#)


Московская область, Солнечногорский район, д. Чашниково [Показать на карте](#)

Ленинградское шоссе 25,0 км. до МКАД

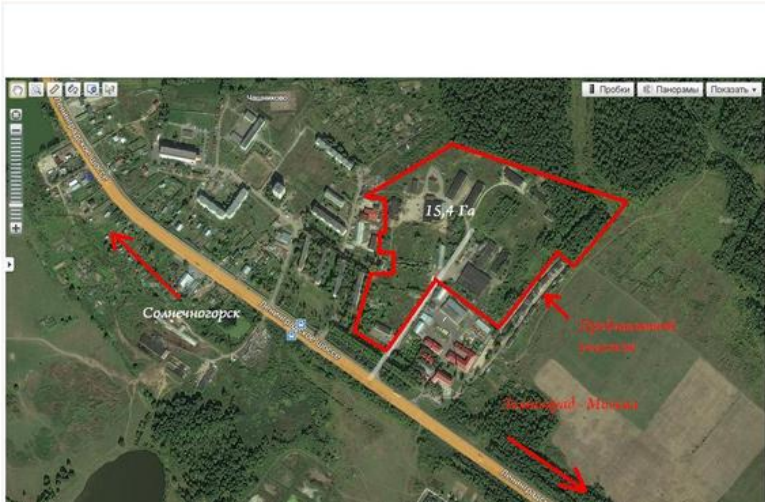
6 160 000 \$ ~ 395 236 072 руб

Общая информация:
Площадь участка: 15,4 га

Предлагаем Вам земельный участок 15,4 Га в д. Чашниково, на 1-ой линии Ленинградского шоссе, справа придвижение из Москвы, 25 км от МКАДа Категория земли населенных пунктов; вид права собственность. Целесообразное использование: ИЖС. Местоположение: Солнечногорский район, д. Чашниково Коммуникации по границе участка.



АЛСА РИЭЛТИ
+7 495 994-01-13 , +7 495 994-01-14



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



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

31.03.2016

Документы-основания: • Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия 50 АА №8265198, удостоверил Романовская Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, реестровый номер 1-1044

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0060434:45

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 290000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д.Болкашино.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3878/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Чуриков Ю. М.

50-50/009-50/009/005/2016-3878/2



50-ББ № 515463



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

31.03.2016

Документы-основания: • Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия 50 АА №8265198, удостоверил Романовская Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, реестровый номер 1-1044

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0060434:44

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 158 881 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д.Никольское.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3877/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-3877/2



Чуриков Ю. М.

50-ББ № 515464



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

26.04.2016

Документы-основания: • Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия 50 АА №8265198, удостоверил Романовская Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, реестровый номер 1-1044

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0060736:35

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 72922 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д.Перепечино, уч.расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3879/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)



Чуриков Ю. М.

50-50/009-50/009/005/2016-3879/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 26.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Чуриков Ю. М.

50-БА 639006



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 31.03.2016

Документы-основания: • Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия 50 АА №8265198, удостоверил Романовская Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, реестровый номер 1-1044

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый (условный) номер: 50:09:0060309:502

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 102 629 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурькино.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3876/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-3876/2



Чуриков Ю. М.

50-ББ № 515465

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

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦЭС"
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"
(фирменное наименование юридического лица)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата
(наименование регистрирующего органа)

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





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»**
является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2195/16
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2195/16 от 24.05.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 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:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» июня 2016 г. по «03» июня 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 24.05.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности при ЖС на основании доверенности
№036216-ЦО-3 от 10.04.2016г.

(Потапова Е.Ю.)



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

(Стрижак Е.Ю.)



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01357

Выдано 23.12.2014 г.

СОЛОНИН
Александр Викторович

Паспорт 63 03 219766, выдан 08.08.2002 г.
ПВС Аркадакского РОВД ГУВД Саратовской области

является членом

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 23.12.2014

за регистрационным № 1357.64

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

«25» декабря 2014 г.

**Выписка № 875
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению ООО «Центр экспертизы собственности» о том, что Солонин Александр Викторович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 23.12.2014 года за регистрационным № 1357.64.

**Руководитель
Административного отдела
МСНО-НП «ОПЭО»**



О.Н. Штанакова



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2239/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2239/16 от 06.06.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Солонин Александр Викторович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	412211, Саратовская область, г. Аркадак, ул. Мичурина, д. 40, кв. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» июня 2016 г. по «20» июня 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>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.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 06.06.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель начальника отдела страхования
имущества и ответственности УКС на основании
доверенности №0361/16-ЦЮ-3 от 10.04.2016г.



(Джаванширов А.Т.)

Страхователь:
Солонин Александр Викторович

(Солонин А.В.)

«06» июня 2016г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-Г № 575456

Настоящий диплом выдан Соловьеву (фамилия, имя, отчество)
Александрю Викторовичу
в том, что он(а) с 19 октября 2008 г. по 26 февраля 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Имституте (наименование образовательного учреждения (повышения) дополнительного профессионального образования)
профессиональной (наименование программы дополнительного профессионального образования)
спецальности «Криптиматик»
(бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 20 февраля 2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Соловьева (фамилия, имя, отчество)
Александра Викторовича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование специальности, должности, профессии, квалификации)
спецальности «Криптиматик» (бизнеса)

Город Москва

Председатель государственной аттестационной комиссии А.Н.
Директор (лицензор) А.Н.

Регистрационный номер 115/2010

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

ГОСУДАРСТВЕННАЯ АТТЕСТАЦИОННАЯ КОМИССИЯ
ОБРАЗОВАНИЯ
ОБЛАСТИ
ИПОР * ОГРН 1025000151

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
772401240913

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0053
Города
Москва
Дата выдачи
05 февраля 2016 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Солонин
Александр Викторович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «**Оценочная деятельность**»

за время обучения сда(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



М.П. [Подпись]