



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 №7-220

**об оценке рыночной и справедливой стоимости 2-х земельных
участков, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для
сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 204
кв. м, расположенных по адресу: Московская область,
Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Центр экспертизы собственности»

Дата проведения оценки:

06 октября 2016 г.

Дата составления отчета:

06 октября 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 № 20161006 от 06 октября 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 2-х земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 204 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

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 2-х земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 204 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное» по состоянию на 06 октября 2016 г. составила без НДС:

31 787 118 (Тридцать один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч сто восемнадцать) 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.)



Солонин А.В.

Оценщик I категории

Солонин А.В.

Дата составления отчета

06 октября 2016 г.

Таблица 1. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:27	45 944	9 003 646
2	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:187093	116 260	22 783 472
-	Итого	-	162 204	31 787 118

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Солонин А.В.

06 октября 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 _____	10
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	11
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	12
8. Применяемые стандарты оценки _____	13
9. Общие понятия и определения _____	14
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	16
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	17
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	17
11.2. Осмотр объекта оценки _____	17
11.3. Прочие источники информации _____	17
12. Описание объекта оценки _____	18
12.1. Имущественные права _____	18
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	18
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	19
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	21
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	21
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	21
12.7. Местоположение объекта оценки _____	21
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	24
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость _____	25
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	25
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	30
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	30
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	31
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	33
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	38
15.1. Обзор подходов к оценке земельных участков _____	38
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки _____	40
16. Сравнительный подход _____	42
16.1. Описание методики оценки _____	42
16.2. Выбор единиц сравнения _____	42
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	42
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	46
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу _____	48
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 _____	57
18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	61

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	06 октября 2016 г.
Порядковый номер отчета	7-220

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
2 земельных участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 204 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».	
Описание оцениваемого имущества представлено в разделе 12 Настоящего отчета.	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Собственник – принадлежат на праве общей долевой собственности владельцами инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость»	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Доверительное управление	
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:
06 октября 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 проводится без учета обременения объекта оценки доверительным управлением. • Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. • Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится. • В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. 	
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:
Отсутствует	

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
ОГРН	1027718000067
Место нахождения	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27
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 № 20161006 от 06 октября 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:

2 земельных участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 204 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

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	31.787.118 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость	31 787 118 (Тридцать один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч сто восемнадцать) 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 Заданием на оценку.

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

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

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

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

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

Оценщик I категории

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 1998 г. №135-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему Отчету:

1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на земельные участки.

11.2. Осмотр объекта оценки

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

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

11.3. Прочие источники информации

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

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

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственником оцениваемых 2-х земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 204 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное» являются владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «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).

Таблица 3. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации прав собственности.

№ п/п	Наименование объектов	Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь земельного участка, кв. м	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации права		
				Серия	№	Дата
1	Земельный участок	50:09:0010616:27	45 944,00	50-ББ	844392	20.05.2016 г.
2	Земельный участок	50:09:0000000:187093	116 260,00	50-ББ	844391	20.05.2016 г.
-	Итого	-	162 204,00	-	-	-

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

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

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

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются 2 земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 204 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 4. Сведения об объекте оценки, кадастровый номер: 50:09:0000000:187093.

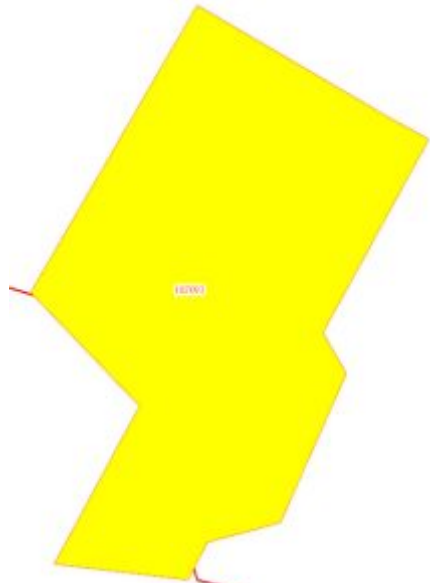
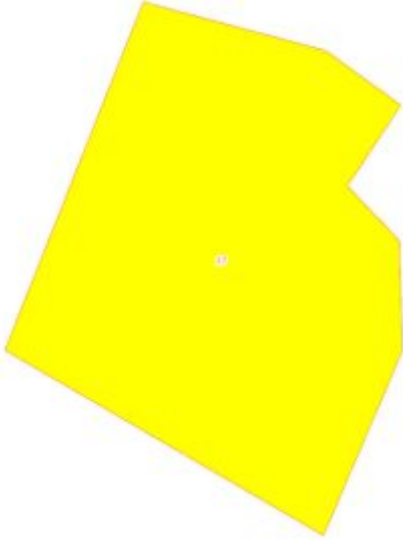
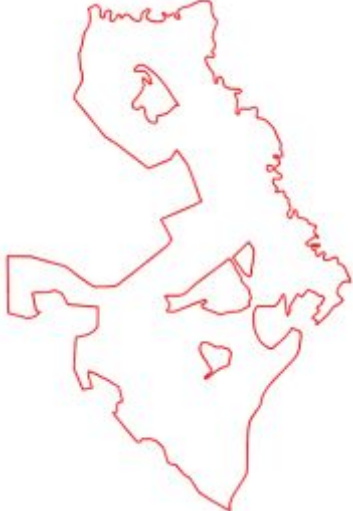
Наименование показателя	Характеристики	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	50:09:0000000:187093	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ №844391 от 20 мая 2016 г. (далее – свидетельство)
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Свидетельство
Площадь земельного участка, кв. м	116 260	Свидетельство
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Свидетельство
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Свидетельство
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	465 872,16	Публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru
Наличие ограждения территории	Отсутствует	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие улучшений на участке	Отсутствуют	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие водоемов на участке	Отсутствует	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие многолетних зеленых насаждений	Отсутствуют	Информация, предоставленная Заказчиком
Коммуникации	Отсутствуют	Информация, предоставленная Заказчиком
Доступность автомобильным транспортом	Грунтовая дорога	Информация, предоставленная Заказчиком
План земельного участка 50:09:0000000:187093		Публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru

Таблица 5. Сведения об объекте оценки, кадастровый номер: 50:09:0010616:27.

Наименование показателя	Характеристики	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	50:09:0010616:27	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-ББ №844392 от 20 мая 2016 г. (далее – свидетельство)
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»	Свидетельство
Площадь земельного участка, кв. м	45 944	Свидетельство
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Свидетельство
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Свидетельство
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	465 872,16	Публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru
Наличие ограждения территории	Отсутствует	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие улучшений на участке	Отсутствуют	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие водоемов на участке	Отсутствует	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие многолетних зеленых насаждений	Отсутствуют	Информация, предоставленная Заказчиком
Коммуникации	Отсутствуют	Информация, предоставленная Заказчиком
Доступность автомобильным транспортом	Грунтовая дорога	Информация, предоставленная Заказчиком
План земельного участка 50:09:0010616:27		Публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru
План кадастрового квартала 50:09:0010616		Публичная кадастровая карта, http://pkk5.rosreestr.ru

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

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

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

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

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки.

12.7. Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

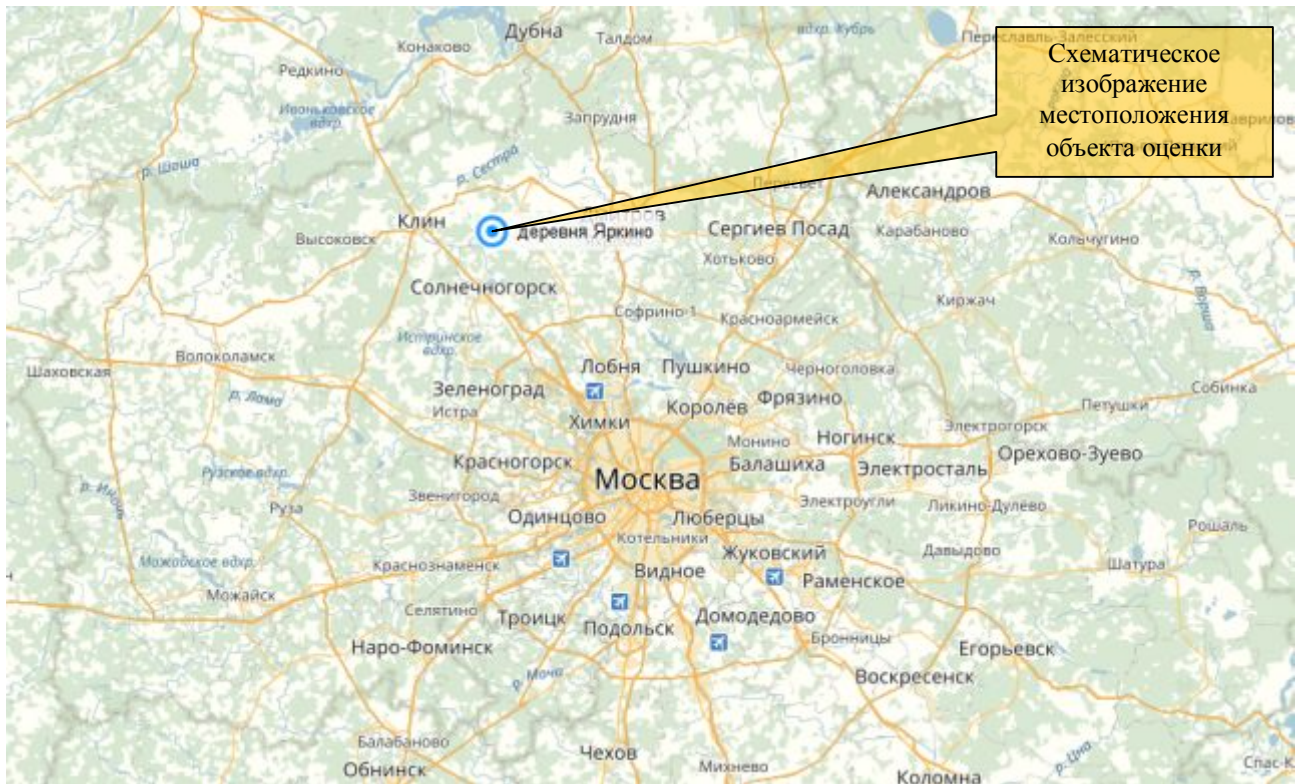
Характеристики местоположения

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, вблизи д. Яркино	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от МКАД, км.	Около 60 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая железнодорожная станция	Головково	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 20 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

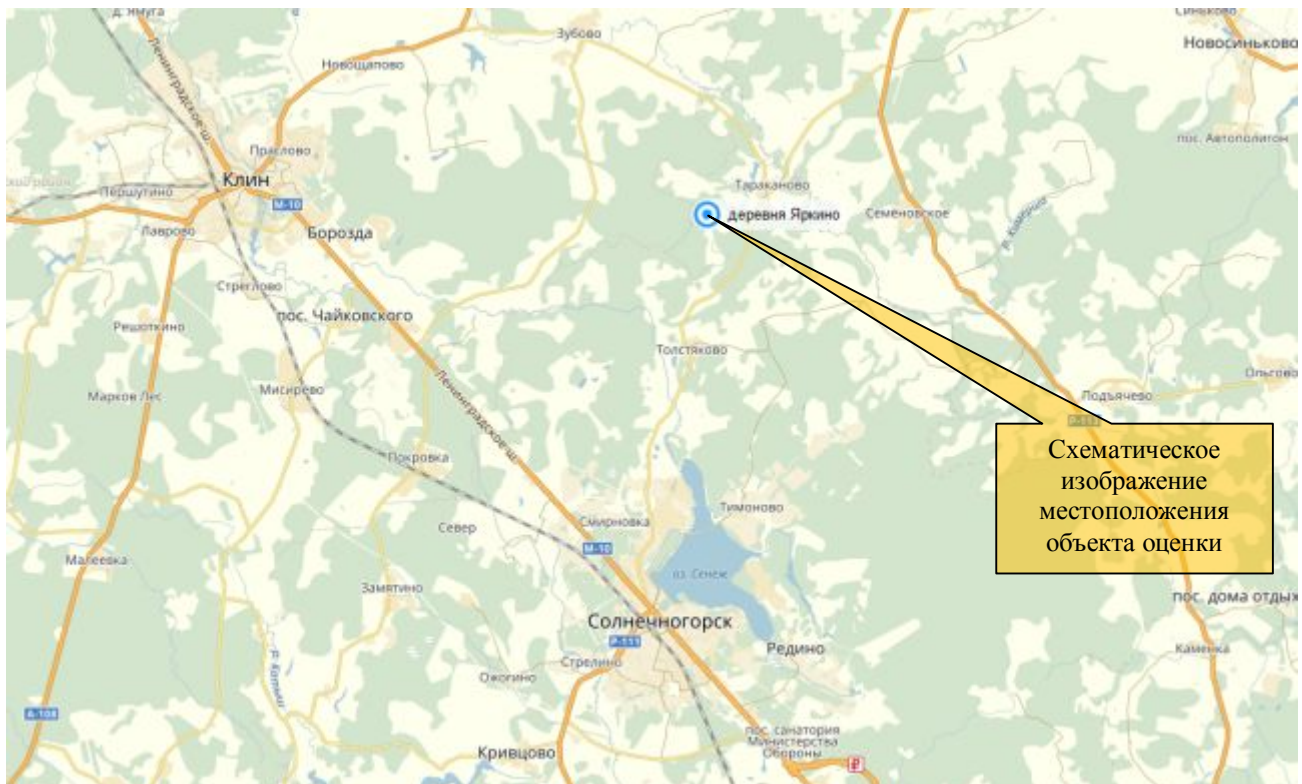
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение благоприятно для сельскохозяйственного производства.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ общей политической обстановки

Источник информации:

- Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016-2018 годы, составленный Минэкономразвития РФ 26.10.2015 г.,
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz>.

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016-2018 годы основан на предпосылках и условиях, которые предполагают продолжение действия негативных последствий введенных экономических санкций в среднесрочном периоде. В условиях сохранения геополитической напряженности значительно повышается неопределенность траектории дальнейшего экономического развития. Это создаст определенные трудности и риски возобновления роста инвестиций в основной капитал.

Реализация рисков геополитической напряженности может привести к ужесточению условий привлечения заемных средств на внешних рынках, что резко ограничит возможности корпораций по рефинансированию долга и повлечет за собой сокращение инвестиционных планов компаний. Сохранение геополитических рисков также формирует предпосылки к масштабному оттоку капитала, что в свою очередь может привести к дальнейшему ослаблению обменного курса, сохранению высокого уровня инфляции и ухудшению потребительской уверенности. Кроме того, сохраняется риск нарушения экспортных поставок газа через Украину, а также реализации действий, направленных на снижение энергетической зависимости стран Европы от поставок из России.

В кратко- и среднесрочный период у России достаточно резервов для компенсации большей части возможных экономических потерь, связанных с санкциями, в то же время сохранение напряженности может сократить ожидаемую динамику ВВП. В долгосрочном периоде сохраняющиеся санкции могут оказать существенное влияние на снижение бюджетной устойчивости, а также ухудшение условий и сокращение возможностей для модернизации при ограничении импорта технологий, инвестиций и передовых практик.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источник информации:

- Отчет Минэкономразвития РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года»,
<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160728>.

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

Показатель	2015 год		2016 год			
	июнь	янв.-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ^{1*}	янв.-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
Обрабатывающие 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», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

4) Предварительные данные.

5) Оценка.

б) 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.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источник информации:

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

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

Диаграмма 1. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 163,1 человека на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 359

в том числе:
муниципальные районы – 36
городские округа – 35
городские поселения – 111
сельские поселения – 177

Площадь территории – 44,3 тыс. км²

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)²⁾

Средняя температура января 2014 г.²⁾: -9,5°С

Средняя температура июля 2014 г.²⁾: +20,5°С

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

все население – 7231,1

городское – 5900,6

сельское – 1330,5

Национальная структура населения

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

русские – 92,9

украинцы – 1,8

армяне – 1,0

татары – 0,8

белорусы – 0,5

узбеки – 0,4

другие национальности – 2,6

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

Балашиха – 260,7

Химки – 232,1

Подольск – 223,9

Королев – 220,9

Люберцы – 189,1

Мытищи – 187,1

Электросталь – 158,2

Железнодорожный – 152,0

Коломна – 144,3

Одинцово – 141,4

Красногорск – 137,6

Сerpухов – 126,7

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды») за январь-июнь 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. составил 114,5%.

Сельское хозяйство. К 1 июля 2016 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015 г. на 3,0%, овец и коз – на 6,0%, свиней – увеличилось на 22,4%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за

январь-июнь 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. увеличилось на 11,5%, молока – сократилось на 0,9%, яиц – на 3,8%.

Под урожай 2016 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий посевная площадь зерновых и зернобобовых культур составила 146,3 тыс. гектаров (111,9% к уровню прошлого года), картофеля – 42,9 тыс. гектаров (98,2%), овощей – 20,7 тыс. гектаров (101,9%).

Строительство. За 6 месяцев 2016 г. организациями всех форм собственности введено 2973,3 тыс. кв. м жилья, что составило 97,1% к уровню соответствующего периода 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в январе-июне 2016 г. 915,2 млрд. рублей и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 2,0%.

Потребительские цены на товары и услуги за I полугодие 2016 г. выросли на 4,4%, в том числе на продовольственные товары – на 5,0%, непродовольственные товары – на 4,7%, услуги – на 3,3%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций области составляла на 1 июня 2016 г. 2,4 трлн. рублей, в том числе просроченная – 66,9 млрд. рублей, или 2,8% (на 1 мая соответственно 2,4 трлн. рублей, 56,1 млрд. рублей, 2,4%). Дебиторская задолженность на 1 июня 2016 г. составила 1,7 трлн. рублей, из нее просроченная – 95,6 млрд. рублей, или 5,7% (на 1 мая соответственно 1,7 трлн. рублей, 88,4 млрд. рублей, 5,3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-мае 2016 г. по сравнению с январем-маем 2015 г. выросла на 6,0% и составила 41424 рубля.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях области составила на 1 июля 2016 г. 22,9 млн. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 51,5%.

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

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

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

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

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

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

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

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

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

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

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

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

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

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- Первый национальный земельный ресурс «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Недвижимость&Цены», <http://realty.dmir.ru>.

- Интернет-проект «Geo Development», <http://www.geodevelopment.ru>.
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – сельскохозяйственного назначения.
- Общая площадь – от 500 до 5 000 сот.
- Районы: Московская область.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

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

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

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

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

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016 г., составленный Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Таблица 8. 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 (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 (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

Передаваемые имущественные права

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

Местоположение и окружение

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

Площадь

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

Вид использования (зонирование)

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

Коммуникации

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

Подъездные пути

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

Другие факторы, влияющие на стоимость

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

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

Источники:

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

- Интернет-проект «Irn.ru», <http://www.irn.ru/articles/38186.html>.
- Интернет-проект «Blackwood.ru», http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf.

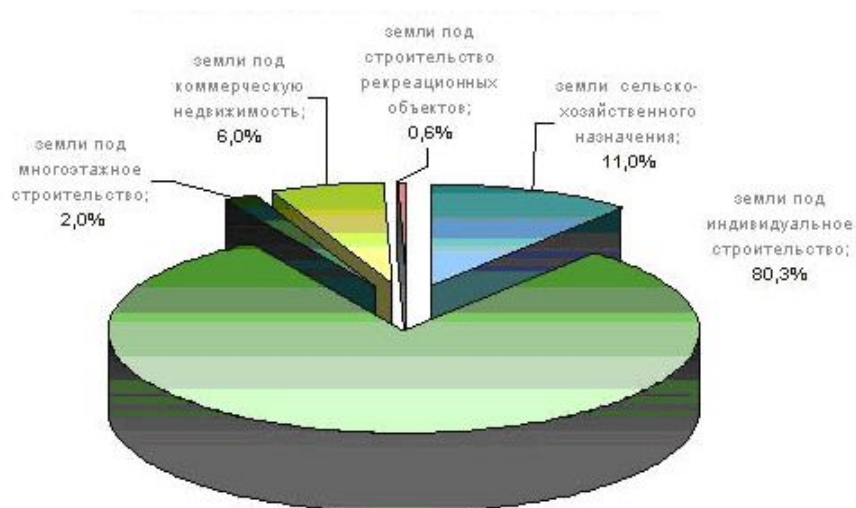
Общая ситуация на рынке земель Московской области

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

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

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

Рисунок 1. Структура предложение земельных участков по целевому назначению.

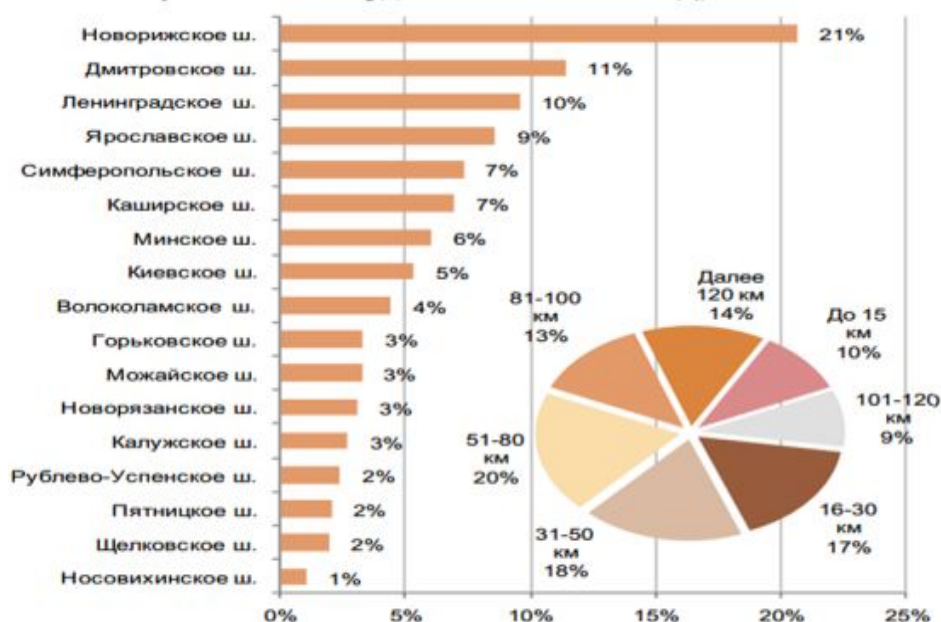


Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Новорижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%)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

По удаленности от МКАД предложение рынка земельных участков распределено следующим образом: значительная доля предложения сосредоточена в первом поясе

Подмосковья, до 30 км от МКАД (порядка 27% предложения), на зону от 31 до 50 км и от 51 до 80 км приходится 18% и 20% предложения соответственно. На зону от 80 км и далее приходится 36%.

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



Источник: данные компании Blackwood

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.

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

Спрос на рынке земель Московской области

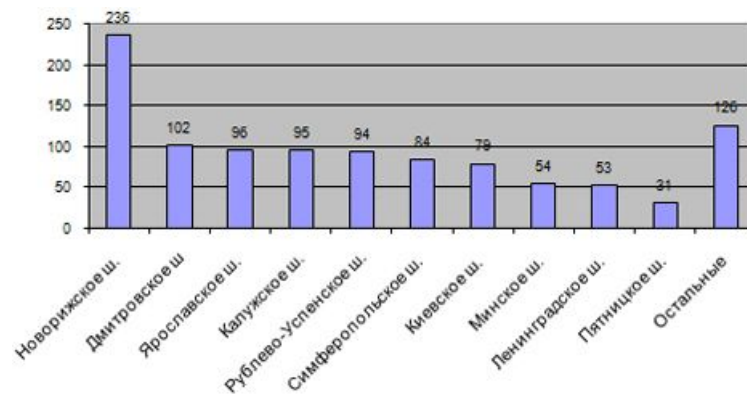
Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются: Симферопольское ш. – (10%); Калужское ш. – (10%); Новорижское ш. – (10%); Ярославское ш. – (8%).

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

и Новорязанскому шоссе; земельные участки площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.

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

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



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

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по

оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г.
http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf.

- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 9. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-
Степень ликвидности объекта оценки	Низкая	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	16	-

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

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

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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

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

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

15.1. Обзор подходов к оценке земельных участков

15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

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

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

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

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

15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

Метод выделения и метод распределения

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

Метод капитализации земельной ренты (дохода)

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

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

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

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

Метод сравнения продаж

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

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

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

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

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

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

16.2. Выбор единиц сравнения

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

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

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

16.3. Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

- Местоположение на территории Московской области.
- Площадь от 500 до 5 000 соток.
- Назначение земельных участков: земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства.

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

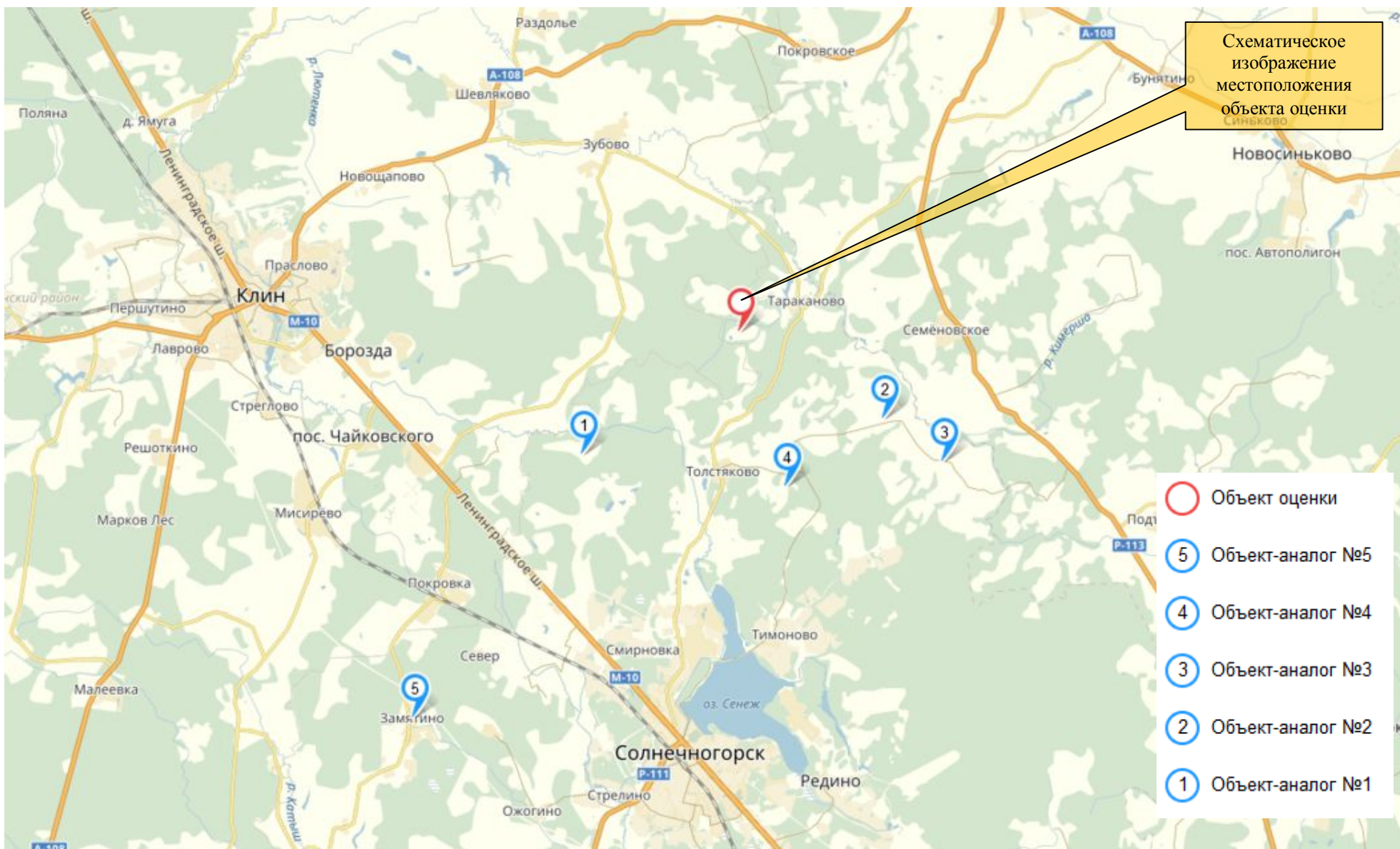
Таблица 10. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Октябрь 2016 г.	Октябрь 2016 г.	Октябрь 2016 г.	Октябрь 2016 г.	Октябрь 2016 г.	Октябрь 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, ЗАО «Солнечное» (вблизи д. Яркино)	Московская область, Солнечногорский район, вблизи д. Шахматово	Московская область, Солнечногорский район, вблизи д. Федино	Московская область, Солнечногорский район, вблизи д. Заовражье	Московская область, Солнечногорский район, вблизи д. Мерзлово	Московская область, Солнечногорский район, вблизи д. Замятино
Удаленность от областного центра	Около 60 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 70 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 65 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 65 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 60 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)	Около 70 км. от МКАД (Ленинградское шоссе)
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	1 622,04	1 055,00	1 000,00	3 200,00	1 250,00	980,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	25 320 000	28 000 000	65 600 000	26 250 000	20 678 000
Источник информации	–	Компания «Geo Development»	Компания «Geo Development»	Компания «Geo Development»	Первый земельный ресурс «Roszem.ru»	Интернет-проект «Недвижимость&Цены»
Интернет-сайт	–	Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Shahmotovo_1546895649/	Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Fedino_659475946/	Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Zaovrazye_65948756/	Интернет-ссылка: http://www.roszem.ru/land/4454699111/	Интернет-ссылка: http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-Zamyatino-1548796359/
Контактный телефон	–	8 (495) 788-80-90	8 (495) 788-80-90	8 (495) 788-80-90	8-926-858-04-32	8 (495) 374-93-81

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

Отчет: №7-220

Рисунок 4. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Отчет: №7-220

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 небольших городов и населенных пунктов 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 11. 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), 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 12. Расчет рыночной стоимости земельных участков.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	25 320 000	28 000 000	65 600 000	26 250 000	20 678 000
-	Площадь участка, сот.	1 055,00	1 000,00	3 200,00	1 250,00	980,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	24 000	28 000	20 500	21 000	21 100
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>20 520</i>	<i>23 940</i>	<i>17 528</i>	<i>17 955</i>	<i>18 041</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>20 520</i>	<i>23 940</i>	<i>17 528</i>	<i>17 955</i>	<i>18 041</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>20 520</i>	<i>23 940</i>	<i>17 528</i>	<i>17 955</i>	<i>18 041</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>20 520</i>	<i>23 940</i>	<i>17 528</i>	<i>17 955</i>	<i>18 041</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>20 520</i>	<i>23 940</i>	<i>17 528</i>	<i>17 955</i>	<i>18 041</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>20 520</i>	<i>23 940</i>	<i>17 528</i>	<i>17 955</i>	<i>18 041</i>
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>20 520</i>	<i>23 940</i>	<i>17 528</i>	<i>17 955</i>	<i>18 041</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>20 520</i>	<i>23 940</i>	<i>17 528</i>	<i>17 955</i>	<i>18 041</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>20 520</i>	<i>23 940</i>	<i>17 528</i>	<i>17 955</i>	<i>18 041</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.	20 520	23 940	17 528	17 955	18 041
-	Коэффициент вариации, %					14%
-	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.					19 597
-	Площадь земельного участка, соток					1 622,04
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.					31 787 118

Рыночная стоимость каждого земельного участка в отдельности определяется пропорционально площади.

Таблица 13. Рыночная стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Рыночная стоимость, руб./сотка	Рыночная стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010616:27	45 944	459,44	19 597,00	9 003 646
2	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:187093	116 260	1 162,60	19 597,00	22 783 472
-	Итого	-	-	-	162 204	1 622,04	-	31 787 118

Таким образом, рыночная стоимость 2-х земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 162 204 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное», по сравнительному подходу по состоянию на 06 октября 2016 г. составляет 31.787.118 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:

- Сравнительный подход - 31 787 118 (Тридцать один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч сто восемнадцать) рублей.
- Доходный подход не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход не применялся (обоснованный отказ).

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

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 06 октября 2016 г. составляет 31 787 118 (Тридцать один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч сто восемнадцать) рублей.

18. Приложения

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

Сравнительный подход, Аналог №1: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Shahmotovo_1546895649/

The screenshot shows a web browser window with the URL www.geodevelopment.ru/catalog/Shahmotovo_1546895649/. The main content area features a large photograph of a paved road lined with trees. To the left of the main image are four smaller thumbnail images: a road view, a map with a red square, a satellite map, and another aerial view. To the right of the main image is a white information box containing the following details:

- 24 000 р. за сотку
- 25 320 000 р. *
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Шоссе: Ленинградское
- Район: Солнечногорский
- От МКАДа: 70 км
- Площадь: 10.55 Га
- ID: 1546895649

At the bottom of the information box is a dark button labeled "ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ". Below the main image is a satellite map showing the location of the property, with labels for "Алексеевское", "Лесовод", and "Дожки". The map also shows a road labeled "М-10" and "Е105".

Сравнительный подход, Аналог №2: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Fedino_659475946/

Яндекс www.geodevelopment.ru/catalog/Fedino_659475946/

28 000 000

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Ленинградское
 Район: Солнечногорский
 От МКАДа: 65 км
 Площадь: 10 Га
 ID: 659475946

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Карта Спутник

Кривцово
 Якиманское
 Стегачево
 Лесное Озеро
 Меленки
 46К-0011

Сравнительный подход, Аналог №3: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Zaovrazye_65948756/

Яндекс www.geodevelopment.ru/catalog/Zaovrazye_65948756/

20 500 р.
за сотку

65 600 000 р. *
стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Ленинградское
 Район: Солнечногорский
 От МКАДа: 65 км
 Площадь: 32 Га
 ID: 65948756

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Карта Спутник

Голстяково
 Мерзлово
 Бедрово
 Заовражье
 Мостки
 Матвейково
 Гольф-клуб "Форест Хиллс"

Сравнительный подход, Аналог №4: <http://www.roszem.ru/land/4454699111/>

Яндекс www.roszem.ru/land/4454699111/

Площадь	Цена	Цена за сотку
1250.00 сот.	26 250 000 Р	21 000 Р

Контакты

Продавец: Светлана
 Телефон: 8-926-858-04-32 Светлана

Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
 Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство
 Вид права: собственность
 Транспортная доступность: подведена автодорога

Описание

Продам участок 12,5 га в д. Мерзлово, Ленинградское 60 км от МКАД. Участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства. Участок прямоугольной формы, ровный, в окружении леса (с трех сторон). Цена 26,25 млн.руб.

Расположение

Схема | Спутник

Конышевский район,
 Конышевка рп.,
 0,74 Га
 29 900 000 Р

Самый сложный предмет в школе?

- Физика
- Химия
- Математика

Реклама: Квартиры в ЖК "Зеленые аллеи" от 2,1 млн руб. Рядом ж/д станция. 4 км от МКАД. Готова первая очередь!

Сравнительный подход, Аналог №5: <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-Zamyatino-1548796359/>

Яндекс realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-Zamyatino-1548796359/

недвижимость > купить недвижимость московской области > купить коммерческие земли в солнечногорском районе

Продаю участок, ш. Ленинградское, 70 км., Замятино д. [показать на карте](#)

20 678 000 руб.

Ленинградское ш., 70 км.

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Предлагается к продаже земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 9,8 га, расположенный в 70 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

На юге примыкает к населенному пункту Замятино, окружен лесным массивом. Рельеф ровный.

Категория - земли сельхозназначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства.

[Все фото \(1\)](#)

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**
9.8 га площадь
СХ назначение

▼ **ИНФРАСТРУКТУРА**

▼ **КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Разместил(а)
 Компания Vesco-Realty
 Размещено 04.10.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (495) 374-93-81

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

Vesco REALTY PRO Vesco-Realty +7 (495) 374-93-81

ОБЪЕКТЫ (1832) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (1) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
 Москва и область
[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

ПРОДАЖА БОЛЕЕ 60 ПОСЕЛКОВ ОТ 13.000 РУБЛЕЙ ЗА СОТКУ

Продажа земельных участков МО
 Все направления шоссе.
 Огромный выбор. Рассрочка!
От 13 000 руб./сотка
 Тел.: (495) 640-40-45

Велино Коттеджный посёлок «Велино» АКЦИЯ

Коттеджный посёлок «Велино»
 Участки ИЖС по Новорязанскому ш. 35 км от МКАД. Свет, газ, вода. От 66 тыс. руб./сотка. Скидки до 20%.
От застройщика
 Тел.: (495) 134-61-77

**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: 20.05.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:248 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" 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: 50:09:0010616:27

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 45 944+/-225 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО"Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4867/1

Государственный регистратор



Чуриков Ю. М.

50-50/009-50/009/005/2016-4867/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Чуриков Ю. М.

50-ББ № 844392



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: 20.05.2016

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:248 от 30.03.2016

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-3У

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" 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: 50:09:0000000:187093

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 116 260+/-358 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное".

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-4866/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-4866/1

Чуриков Ю. М.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Чуриков Ю. М.

50-ББ № 844391

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		
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>		
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года		
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года		
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)		
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)		
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (фирменное наименование юридического лица)		
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)		
23 (число)	марта (месяц прописью)	1998 № 001.304.982 (год)
за основным государственным регистрационным номером	1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5	
Дата внесения записи	09 (дата)	декабря 2002 (месяц прописью) (год)
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)		
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	 Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО)	
	МП серия 77 №015862742	

СВОД | свободный
оценочный
департамент

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.



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.

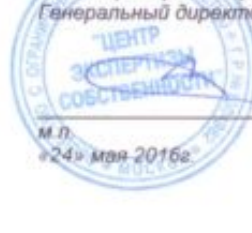
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</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 ИС на основании доверенности №836216-ЦО-3 от 10.04.2016г.



(Поталова 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



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 имущественной ответственности УКС на основании договора № ГО-ОЦ-2239/16-ЦО-3 от 10.04.2016г.

Страхователь:
Солонин Александр Викторович



(Джаванширов А.Т.)

(Handwritten signature of A.V. Solonin)
 «06» июня 2016г.

(Солонин А.В.)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 115/2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-Г № 575456

Настоящий диплом выдан Соловьеву
Александрю Викторовичу
в том, что он(а) с 19 октября 2008 г. по 26 февраля 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____
(наименование
образовательного учреждения (повышения) дополнительного профессионального образования)
Институте
профессиональной оценки
программ оценки
споможности предпринимателей
(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)
споможности предпринимателей (бизнеса)

Президент государственной
аттестационной комиссии
Город Москва
Директор (Директор) А.Н.
19/02/2010

ГОСУДАРСТВЕННАЯ АТТЕСТАЦИОННАЯ КОМИССИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНО-ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ИПО» * ОГРН 5027000152

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 сдав(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**