



**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 №7-231**

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

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «Центр экспертизы собственности»**

**Дата проведения оценки:**

**09 марта 2017 г.**

**Дата составления отчета:**

**09 марта 2017 г.**

**Москва-2017**



## Центр экспертизы собственности

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

### Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 20170306 от 07 марта 2017 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

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

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

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

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

Рыночная и справедливая стоимость 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736 по состоянию на 09 марта 2017 г. составила, НДС не облагается:

**681 209 233 (Шестьсот восемьдесят один миллион двести девять тысяч двести тридцать три) рубля**

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,

ООО «ЦЭС» (Доверенность №6 от 01 февраля 2017 г.)

Оценщик I категории

Дата составления отчета

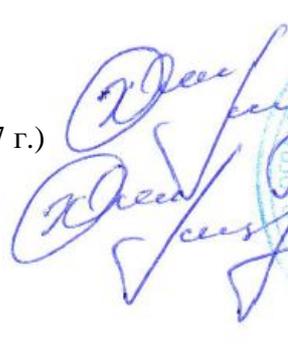
  
Храмцов О.А.  
  
Храмцов О.А.  
09 марта 2017 г.

Таблица 1. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060434:45	290 000	141 343 100
2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	50:09:0060434:44	158 881	454 304 331
3	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060736:35	72 922	35 541 454
4	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе д. Дурькино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060309:502	102 629	50 020 348
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>624 432</b>	<b>681 209 233</b>

Оценщик I категории

Храмцов О.А.

Дата составления отчета

09 марта 2017 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 _____	18
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, 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 _____	33
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	34
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	35
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	37
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	42
15.1. Обзор подходов к оценке земельных участков _____	42
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	44
16. Сравнительный подход _____	46
16.1. Описание методики оценки _____	46
16.2. Выбор единиц сравнения _____	46
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	46
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	51
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу _____	53
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	57
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки _____	57

---

17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	57
17.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки _____	57
<b>18. Приложения _____</b>	<b>58</b>
18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах _____	58
18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	65
18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	73

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	09 марта 2017 г.
Порядковый номер отчета	7-231

## 2. Задание на оценку

<b>1). Объект оценки:</b>	4 земельных участка, общая площадь 624 432 кв. м, расположенные по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурькино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12 Настоящего отчета.
<b>2). Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>	Собственник – принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
<b>3). Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>	Доверительное управление, аренда
<b>4). Цель оценки:</b>	Определение рыночной и справедливой стоимости
<b>5). Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки
<b>6). Вид стоимости:</b>	Рыночная и справедливая стоимость
<b>7). Дата оценки:</b>	09 марта 2017 г.
<b>8). Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.</li> <li>• Оценка проводится без учета обременения объекта оценки доверительным управлением, арендой.</li> <li>• Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>	Отсутствует

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

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

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Храмцов Олег Александрович
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил договор: 107078, г. Москва, пер. Б. Козловский, д.11 стр. 1, помещение II, комната 11.
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Московского государственного строительного университета ВСГ 0375269, регистрационный номер 94405 от 30.06.2006 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовки Московского государственного строительного университета ПП 775548 от 10 июля 2006 г.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»: от 30.04.2012 г., рег. №0270.</li> </ul>
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).</li> </ul>
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Храмцов Олег Александрович. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Полис № 022-073-000447/16. Период страхования: с 01.11.2016 г. по 31.10.2017 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный №1213, дата регистрации 29.12.14 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0943 от 29.12.14 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 29 от 06 июля 2015 г. между работодателем – ООО «ЦЭС» и работником – Храмцовым Олегом Александровичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЦЭС»

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

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д. 11, стр. 1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д. 11, стр. 1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998 г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002 г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-000445/16
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2016 г. по 31 октября 2017 г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
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 № 20170306 от 07 марта 2017 г. к договору на оказание услуг по оценке № б/н от 26 сентября 2012 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

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

Описание оцениваемого имущества представлено в разделе 12 Настоящего отчета.

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

Затратный подход	не применялся (обоснован отказ от применения);
Доходный подход	не применялся (обоснован отказ от применения);
Сравнительный подход	681.209.233 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость, НДС не облагается	<b>681 209 233 (Шестьсот восемьдесят один миллион двести девять тысяч двести тридцать три) рубля</b>
---------------------------------------	--

### 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

Храмцов О.А.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

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

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

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

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

## 9. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

---

## **11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения**

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности.

Данные документы хранятся в архиве ООО «ЦЭС» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика.

### ***11.2. Осмотр объекта оценки***

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

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

### ***11.3. Прочие источники информации***

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

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

## 12. Описание объекта оценки

### 12.1. Имущественные права

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

Таблица 2. Реквизиты правообладателя.

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

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

### 12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

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

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

### 12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

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

#### Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

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

Отчет: №7-231

Таблица 3. Сведения о земельных участках (начало).

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
1	50:09:0060434:45	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино	290 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	2 940 600,00
2	50:09:0060434:44	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	158 881,00	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	326 082 000,00
3	50:09:0060736:35	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	72 922,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	763 493,34
4	50:09:0060309:502	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	102 629,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	1 074 525,63
-	-	<b>Итого</b>	<b>624 432,00</b>	-	-	<b>330 860 618,97</b>

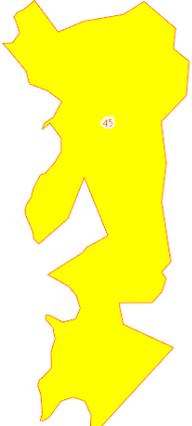
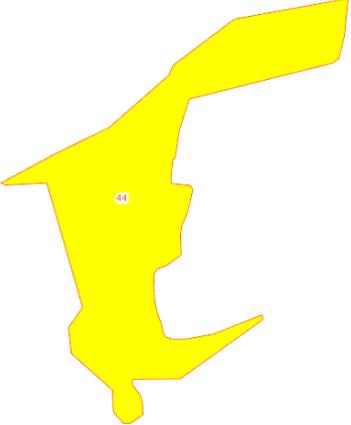
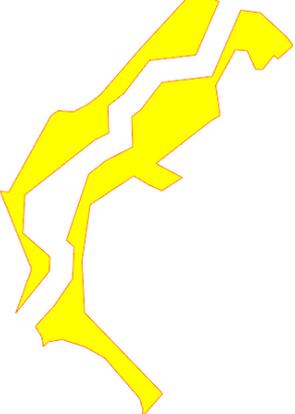
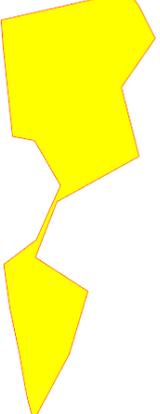
Источник информации: 1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Данные публичной кадастровой карты, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>.

Таблица 4. Сведения о земельных участках (продолжение).

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

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

Таблица 5. Планы земельных участков.

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

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

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

Отчет: №7-231

#### **12.4. Износ, устаревания объекта оценки**

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

#### **12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки**

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

#### **12.6. Балансовая стоимость объекта оценки**

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

#### **12.7. Местоположение объекта оценки**

##### **Общие сведения**

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

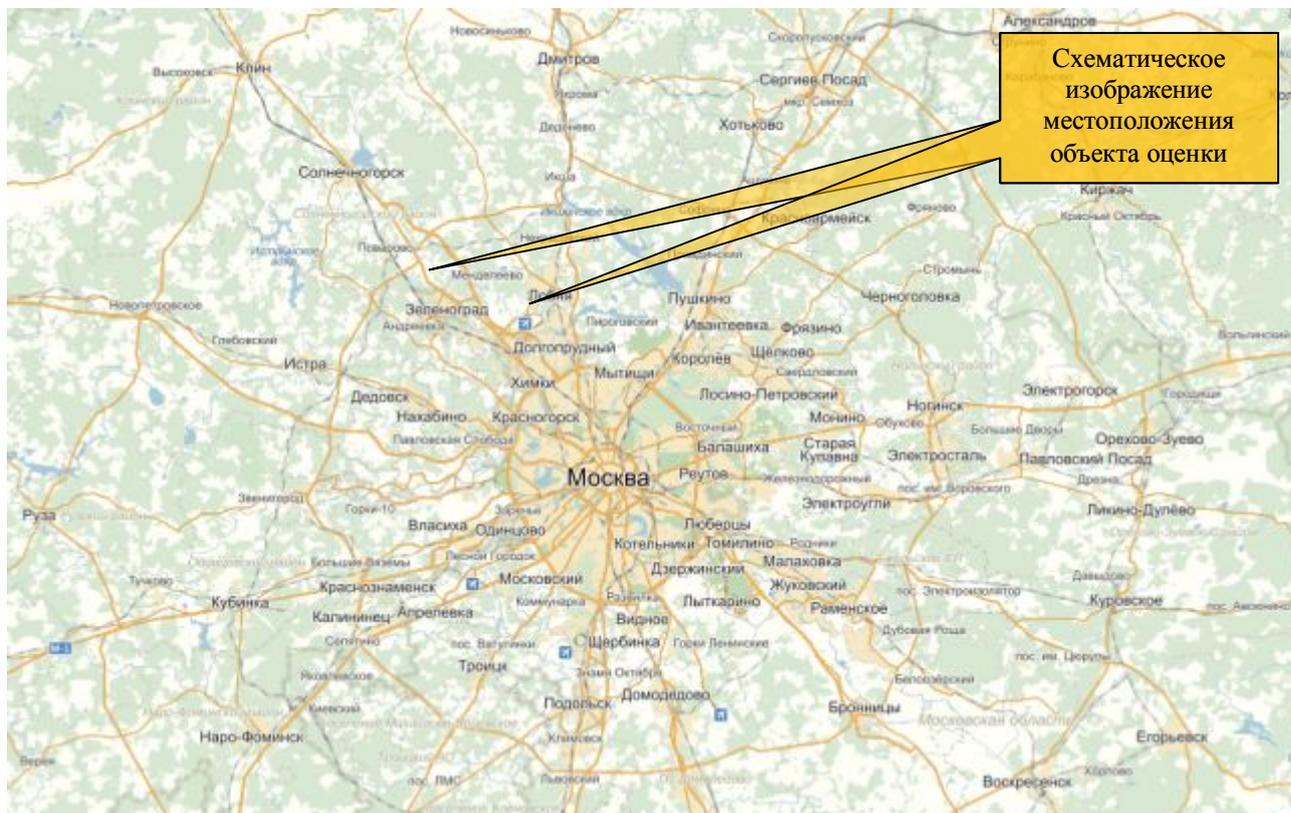
##### **Характеристики местоположения**

Таблица 6. Основные характеристики местоположения.

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

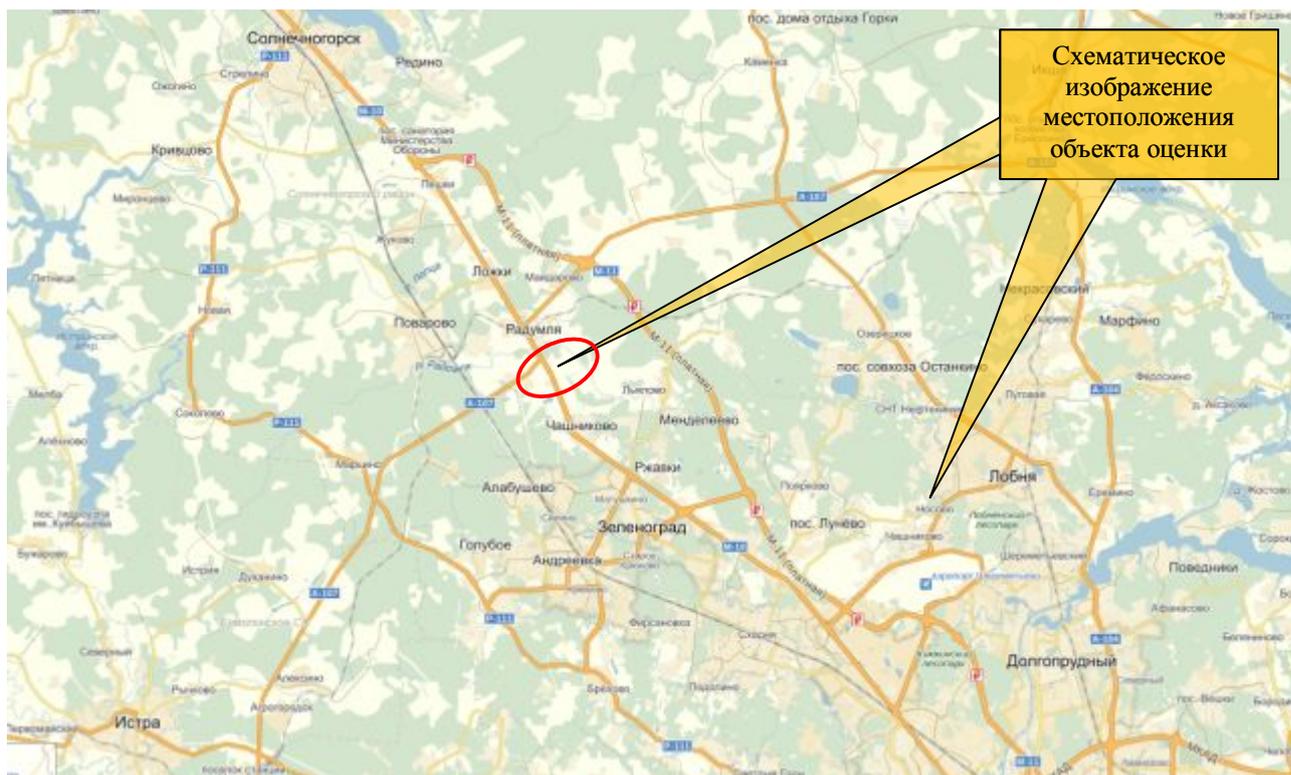
## Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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

Отчет: №7-231

---

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

### **13. Анализ наиболее эффективного использования**

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не 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**

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «Мониторинг Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

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

Показатель	2015 год		2016 год			
	Декабрь	Янв.-дек.	Ноябрь	Декабрь	Дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4	-	5,4
Промышленное производство <sup>3)-*</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	-4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,2 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\*С устранением сезонности.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – 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) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платёжного баланса.

9) Оценка Банка России.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в

ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов

составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

#### **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».

Источник:

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1246601078438](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1246601078438)

Таблица 8. Основные характеристики Московской области.

Показатель	Значение
Схема региона	
Площадь территории	44,3 тыс. км <sup>2</sup>
Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек	все население – 7231,1; городское – 5900,6; сельское – 1330,
Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность	русские – 92,9 украинцы – 1,8 армяне – 1,0 татары – 0,8 белорусы – 0,5 узбеки – 0,4 другие национальности – 2,6
Плотность населения (на 1 января 2015 г.)	163,1 человека на 1 км <sup>2</sup>
Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.)	359 в том числе: муниципальные районы – 36 городские округа – 35 городские поселения – 111 сельские поселения – 177

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды») за 2016г. по сравнению с 2015г. составил 113,8%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 2,9%, свиней – увеличилось на 2,6%, овец и коз – на 7,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016г. по сравнению с 2015г. увеличилось на 11,4%, молока – сократилось на 0,6%, яиц – на 9,8%.

К началу января 2017г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 9,1 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 7,8 ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 357,5 тыс. тонн зерна в весе после доработки (86,2% к 2015г.), накопано 840,8 тыс. тонн картофеля (90,0%), собрано 609,6 тыс. тонн овощей (100,9%).

Строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности введено 8823,0 тыс. кв. метров жилья, что составило 91,7% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016г. 1,9 трлн. рублей и увеличился по сравнению с 2015г. в сопоставимых ценах на 1,0%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016г. выросли на 6,2%, в том числе на продовольственные товары – на 6,3%, непродовольственные товары – на 7,9%, услуги – на 4,6%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций области составляла на 1 декабря 2016г. 2,6 трлн. рублей, в том числе просроченная – 78,6 млрд. рублей, или 3,0% (на 1 ноября соответственно 2,5 трлн. рублей, 83,9 млрд. рублей, 3,3%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016г. составила 1,9 трлн. рублей, из нее просроченная – 108,0 млрд. рублей, или 5,8% (на 1 ноября соответственно 1,8 трлн. рублей, 112,8 млрд. рублей, 6,3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016г. по сравнению с январем-ноябрем 2015г. выросла на 7,0% и составила 42476 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях области составила на 1 января 2017г. 10,7 млн. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 82,8%.

#### **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; населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства.
- 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 производства; населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства.

- Общая площадь – от 300 до 10 000 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, предназначенные для сельскохозяйственного производства, цена в современных условиях варьируется в диапазоне от 30 000 до 80 000 рублей за 1 сотку.

На крупные земельные наделы из земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства цена в современных условиях варьируется в диапазоне от 200 000 до 600 000 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 рыночных корректировок для оценки и консалтинга – СРК-2017, 2017 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 9. 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
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

Источник информации: СРК-2017, 2017 г., стр. №100

### **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](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](http://graterra.ru/?page_id=88).
- Интернет-проект «CRE», <http://www.cre.ru/rus/analytics/1/0/6601>.
- Интернет-проект «ZEMER», <http://www.zemer.ru/info/analytics/15579>.
- Интернет-проект «РосБизнесКонсалтинг», <http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/07/14/33355985>.
- Интернет-проект «New Moscow Estate», <http://www.nmestate.ru/novosti-nedvijimosti/n4.html>.
- Интернет-проект «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Ipotek.ru», [http://www.ipotek.ru/article/uchastki\\_bez\\_podryada\\_makro-imikro-factory.php](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](http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf).

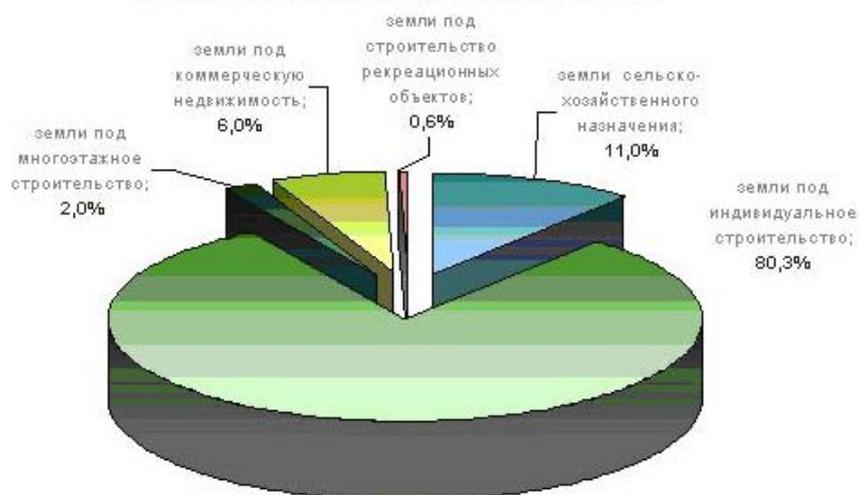
### Общая ситуация на рынке земель Московской области

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.

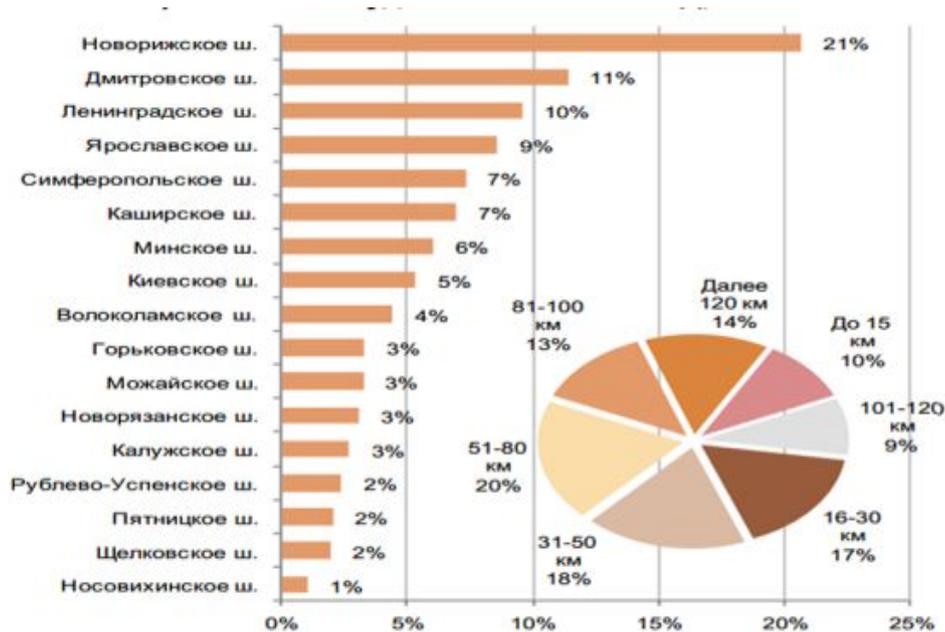
Рисунок 1. Структура предложения земельных участков по целевому назначению.



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 предложения 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.

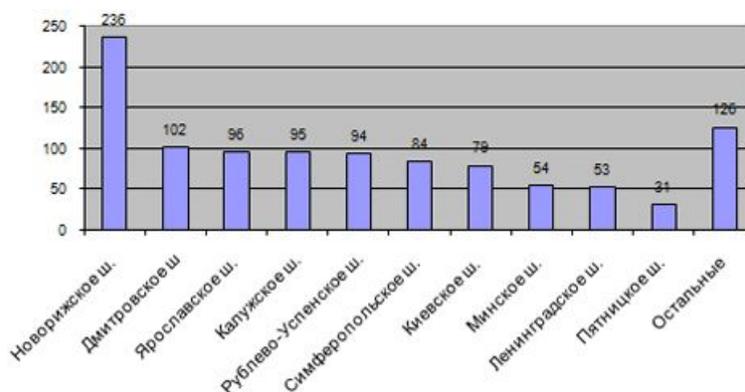
У RDI (один из крупнейших землевладельцев в Подмосковье, 26 000 га) есть на продажу практически любые участки, но «срок их экспозиции может достигать нескольких лет». Если в 2006-2008 гг. сделка занимала шесть месяцев, то после 2009 г. эти полгода превратились минимум в полтора.

### 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.

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



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.

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](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](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 10. 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	<b>Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.</b>	7 – 12
Низкая	<b>Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен 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.</b>	13 – 18
Тип объекта оценки	Земельные участки сельскохозяйственного назначения; Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение	-
Степень ликвидности объекта оценки	<b>Низкая для земельных участков сельскохозяйственного назначения; Ниже средней для земельных участков населенных пунктов</b>	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	<b>16 - для земельных участков сельскохозяйственного назначения; 10 - для земельных участков населенных пунктов</b>	-

**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 к оценке**

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

#### ***Метод выделения и метод распределения***

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

#### ***Метод капитализации земельной ренты (дохода)***

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

#### ***Метод остатка***

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

#### ***Метод предполагаемого использования***

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

---

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

***Метод сравнения продаж***

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

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

## **16. Сравнительный подход**

### ***16.1. Описание методики оценки***

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

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

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

### ***16.2. Выбор единиц сравнения***

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

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

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

### ***16.3. Выбор объектов-аналогов***

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

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

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

---

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

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

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

Таблица 11. Описание аналогов и объекта оценки (земельные участки сельскохозяйственного назначения).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1-1	Аналог №1-2	Аналог №1-3	Аналог №1-4	Аналог №1-5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, д. Болкашино; д. Перепечино; д. Дурькино	Московская область, Солнечногорский район, д. Поворово	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	Московская область, Солнечногорский район, д. Никольское	Московская область, Солнечногорский район, д. Никольское	Московская область, Солнечногорский район, д. Пикино
Удаленность от МКАД	Около 20-30 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 35 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 20 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 30 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 30 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 20 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	4 655,51	3 299,00	307,16	471,00	1 370,00	356,12
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
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>164 950 000</b>	<b>19 674 402</b>	<b>33 676 500</b>	<b>71 834 580</b>	<b>15 000 000</b>
Источник информации	–	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «Недвижимость&Цены»	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «Недвижимость&Цены»	Интернет-проект «ЦИАН»
Интернет-сайт	–	Интернет-ссылка: <a href="http://www.geodevelopment.ru/catalog/Povorovo_56428569/">http://www.geodevelopment.ru/catalog/Povorovo_56428569/</a>	Интернет-ссылка: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-poyarkovo-111951590/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-poyarkovo-111951590/</a>	Интернет-ссылка: <a href="http://www.geodevelopment.ru/catalog/nikolskoe_665612/">www.geodevelopment.ru/catalog/nikolskoe_665612/</a>	Интернет-ссылка: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nikolskoe-147889739/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nikolskoe-147889739/</a>	Интернет-ссылка: <a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/148859965/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/148859965/</a>
Контактный телефон	–	8 (495) 788-80-90	8-916-037-10-60	8 (495) 788-80-90	8 (495) 374-93-81	8-966-108-09-49

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

Отчет: №7-231

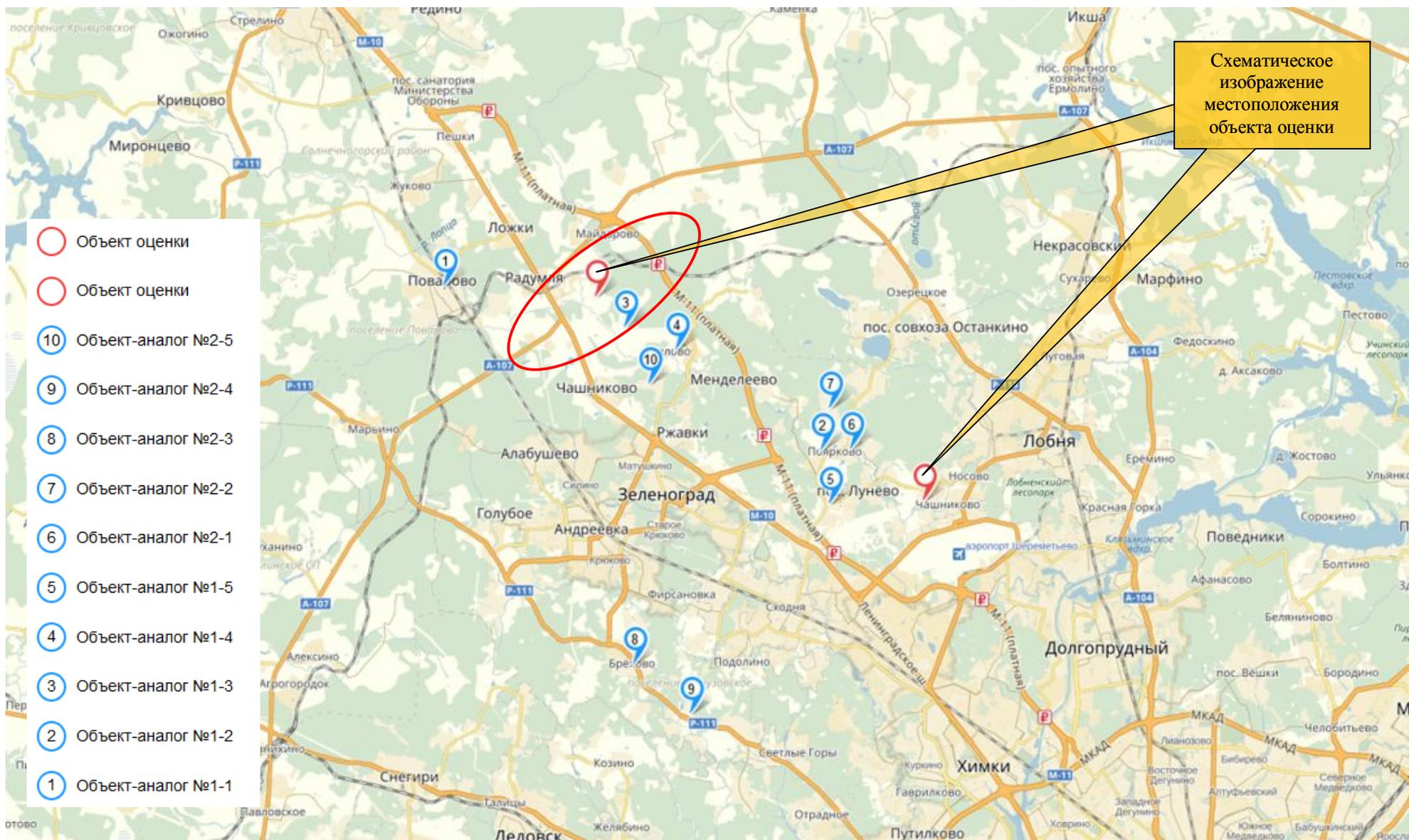
Таблица 12. Описание аналогов и объекта оценки (земельный участок для индивидуального жилищного строительства).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №2-1	Аналог №2-2	Аналог №2-3	Аналог №2-4	Аналог №2-5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, д. Никольское	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	Московская область, Солнечногорский район, д. Владычино	Московская область, Солнечногорский район, д. Брехово	Московская область, Солнечногорский район, д. Благовещенка	Московская область, Солнечногорский район, п. Красный Войн
Удаленность от МКАД	Около 30 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 20 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 20 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 15 км. от МКАД по Пятницкому шоссе	Около 15 км. от МКАД по Пятницкому шоссе	Около 21 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	1 588,81	4 880,00	9 151,00	900,00	890,00	700,00
Вид использования (зонирование)	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>1 952 000 000</b>	<b>3 660 400 000</b>	<b>219 000 000</b>	<b>311 500 000</b>	<b>175 000 000</b>
Источник информации	–	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «Недвижимость&Цены»	Интернет-проект «Недвижимость&Цены»	Интернет-проект «Geo Development»
Интернет-сайт	–	Интернет-ссылка: <a href="http://www.geodevelopment.ru/catalog/poyarkovo_6610/">http://www.geodevelopment.ru/catalog/poyarkovo_6610/</a>	Интернет-ссылка: <a href="http://www.geodevelopment.ru/catalog/Vladychino_72600/">http://www.geodevelopment.ru/catalog/Vladychino_72600/</a>	Интернет-ссылка: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-brehovo-150644271/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-brehovo-150644271/</a>	Интернет-ссылка: <a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-blagoveshcenka-1695468475/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-blagoveshcenka-1695468475/</a>	Интернет-ссылка: <a href="http://www.geodevelopment.ru/catalog/Krasnyy_voin_163254986/">http://www.geodevelopment.ru/catalog/Krasnyy_voin_163254986/</a>
Контактный телефон	–	8 (495) 788-80-90	8 (495) 788-80-90	8-926-118-17-16	8 (495) 994-01-13	8 (495) 788-80-90

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

Отчет: №7-231

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: №7-231

#### **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 Сборника рыночных корректировок для оценки и консалтинга – СРК-2017, 2017 г., страница №100, 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 12% до 14%. Оценщиком, принимая во внимание расположение и характеристики объекта оценки, было использовано среднее значение диапазона в размере **-13%**.

Таблица 13. 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
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

Источник информации: СРК-2017, 2017 г., стр. №100

##### **2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

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

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

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

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

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

#### **4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав**

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

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

#### **5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав**

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

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

#### **6. Корректировка на местоположение и окружение**

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

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

#### **7. Корректировка на площадь**

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

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

#### **8. Корректировка на вид использования (зонирование)**

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

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

## **9. Корректировка на коммуникации**

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

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

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

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

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

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](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 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу (земельные участки сельскохозяйственного назначения).

№	Показатели	Аналог №1-1	Аналог №1-2	Аналог №1-3	Аналог №1-4	Аналог №1-5
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>164 950 000</b>	<b>19 674 402</b>	<b>33 676 500</b>	<b>71 834 580</b>	<b>15 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	3 299,00	307,16	471,00	1 370,00	356,12
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>50 000</b>	<b>64 053</b>	<b>71 500</b>	<b>52 434</b>	<b>42 121</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 500	55 726	62 205	45 618	36 645
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 500	55 726	62 205	45 618	36 645
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 500	55 726	62 205	45 618	36 645
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 500	55 726	62 205	45 618	36 645
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 500	55 726	62 205	45 618	36 645
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 500	55 726	62 205	45 618	36 645
7	<b>Корректировка на площадь</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 500	55 726	62 205	45 618	36 645
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 500	55 726	62 205	45 618	36 645
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	43 500	55 726	62 205	45 618	36 645
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>43 500</b>	<b>55 726</b>	<b>62 205</b>	<b>45 618</b>	<b>36 645</b>
-	Коэффициент вариации, %					21%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>					<b>48 739</b>
-	Площадь земельного участка, соток					4 655,51
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>					<b>226 904 902</b>

Рыночная стоимость каждого земельного участка в отдельности определяется пропорционально площади.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу (земельные участки для индивидуального жилищного строительства).

№	Показатели	Аналог №2-1	Аналог №2-2	Аналог №2-3	Аналог №2-4	Аналог №2-5
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>1 952 000 000</b>	<b>3 660 400 000</b>	<b>219 000 000</b>	<b>311 500 000</b>	<b>175 000 000</b>
-	Площадь участка, сот.	4 880,00	9 151,00	900,00	890,00	700,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>243 333</b>	<b>350 000</b>	<b>250 000</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>348 000</i>	<i>348 000</i>	<i>211 700</i>	<i>304 500</i>	<i>217 500</i>
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>348 000</i>	<i>348 000</i>	<i>211 700</i>	<i>304 500</i>	<i>217 500</i>
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>348 000</i>	<i>348 000</i>	<i>211 700</i>	<i>304 500</i>	<i>217 500</i>
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>348 000</i>	<i>348 000</i>	<i>211 700</i>	<i>304 500</i>	<i>217 500</i>
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>348 000</i>	<i>348 000</i>	<i>211 700</i>	<i>304 500</i>	<i>217 500</i>
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>348 000</i>	<i>348 000</i>	<i>211 700</i>	<i>304 500</i>	<i>217 500</i>
7	<b>Корректировка на площадь</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>348 000</i>	<i>348 000</i>	<i>211 700</i>	<i>304 500</i>	<i>217 500</i>
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>348 000</i>	<i>348 000</i>	<i>211 700</i>	<i>304 500</i>	<i>217 500</i>
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>348 000</i>	<i>348 000</i>	<i>211 700</i>	<i>304 500</i>	<i>217 500</i>
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>348 000</b>	<b>348 000</b>	<b>211 700</b>	<b>304 500</b>	<b>217 500</b>
-	Коэффициент вариации, %					24%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>					<b>285 940</b>
-	Площадь земельного участка, соток					1 588,810
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>					<b>454 304 331</b>

Таблица 16. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, соток	Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060434:45	2 900,00	48 739,00	141 343 100
2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	50:09:0060434:44	1 588,81	285 940,00	454 304 331
3	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060736:35	729,22	48 739,00	35 541 454
4	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060309:502	1 026,29	48 739,00	50 020 348
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>6 244,32</b>	-	<b>681 209 233</b>

*Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736, по сравнительному подходу по состоянию на 09 марта 2017 г. составляет 681.209.233 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 Задаaniem 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.

Справедливая (рыночная) стоимость составляет:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Сравнительный подход – 681 209 233 (Шестьсот восемьдесят один миллион двести девять тысяч двести тридцать три) рубля.
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

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

***Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость Объектов оценки, по состоянию на 09 марта 2017 г. составляет 681 209 233 (Шестьсот восемьдесят один миллион двести девять тысяч двести тридцать три) рубля.***

## 18. Приложения

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

Сравнительный подход, Аналог №1-1: [http://www.geodevelopment.ru/catalog/Povorovo\\_56428569/](http://www.geodevelopment.ru/catalog/Povorovo_56428569/)

**Поворово. Земля сельхозназначения**

50 000 р.  
за сотку

164 950 000 р. \*  
стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Ленинградское  
Район: Солнечногорский  
От МКАДа: 55 км  
Площадь: 32.99 Га  
ID: 56428569

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Карта Спутник

Горки Ожогина Редина Старо  
Дубинино Хметьево Пески Лупаново  
Колтышево Карпово Векшино Удино  
Грешнево Щекино Кривцово Обухово Савельево М-11 Шелепаново Хорутеино Белый Раст  
Татищево Новинки М-11 А-107

Сравнительный подход, Аналог №1-2: <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-poyarkovo-111951590/>

Продаю участок, ш. Ленинградское, 18 км., Поярково д. [посмотреть на карте](#)

**19 674 402** руб.

Ленинградское ш., 18 км.

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

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3,0716 Га, расположенный в 18 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Солнечногорском районе с/п Луиевское вблизи дер. Поярково. Коммуникация- по границе земельного участка. Есть участок 3,7447 Га

Категория- Земли сельскохозяйственного назначения, РВН- Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок имеет круглогодичные подъездные пути (до Ленинградского шоссе - 4 км, до МКАД - 18 км по Ленинградскому шоссе).

В 3-х км от земельного участка ведется строительство новой скоростной дороги Москва - Санкт-Петербург. Рельеф земельного участка ровный.

В непосредственной близости от участка ведется строительство новых промышленных объектов.

1 100 дол./сотка

Добро пожаловать! С уважением, Галина.

**ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**  
 307 сот. площадь  
 фх назначение

**ИНВЕСТИРУЕТЬ**

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
 Разместил(а) ..... менеджер компании

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
  
 менеджер компании   
 НАШ ДОМ  
 +7 (916) 037-10-60

ОБЪЕКТЫ (14) ОТЗЫВЫ (7) ОТВЕТЫ (18) БЛОГ (8)

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\***  
 Текст

**Спецпредложения**  
 Москва и область

Сравнительный подход, Аналог №1-3: [www.geodevelopment.ru/catalog/nikolskoe\\_665612/](http://www.geodevelopment.ru/catalog/nikolskoe_665612/)

**Никольское. Земля сельхозназначения**

71 500 р. за сотку

33 676 500 р. \*  
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Ленинградское  
Район: Солнечногорский  
От МКАДа: 29 км  
Площадь: 4.71 Га  
ID: 665612

Сравнительный подход, Аналог №1-4: <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nikolskoe-147889739/>

Продаю участок, ш. Ленинградское, 26 км., Никольское д. [показать на карте](#)

71 834 580 руб.

Ленинградское ш., 26 км.

подписаться на новости [следить за ценой](#)

В 26 км от МКАД вблизи населенного пункта Никольское продается земельный участок общей площадью 13,7 га, Солнечногорский р-н, Ленинградское шоссе.

К участку ведет удобный подъездной путь. По северной границе протекает р. Клязьма, на западе примыкает к лесному массиву, неподалеку есть озеро.

Категория продаваемой земли - земли с/х назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства.

информация по участку  
13.7 га площадь

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

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

объекты (19) отзывы (0) ответы (1) блог (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС бизнес-класса «ЛОМОНОСОВСКИЙ»

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

Московская область, Солнечногорский район, д. Пикино [Показать на карте](#)  
**15 000 000 руб.**  
 Следить за изменением цены  
[Показать телефон](#)

Общая информация:  
 Тип земли: фермерское хозяйство  
 Площадь участка: 3.6 га  
 Электричество: есть

участок сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования: сельскохозяйственного производства, 35612 кв м, цена 42 т р/сотка  
 кадастровый номер 50:09:0060510:2955  
 отличные подъездные пути, находится в окружении леса

ID:470503   
 +7 966 108-09-49

Сравнительный подход, Аналог №2-1: [http://www.geodevelopment.ru/catalog/poyarkovo\\_6610/](http://www.geodevelopment.ru/catalog/poyarkovo_6610/)

400 000 р.  
за сотку

1 952 000 000 р. \*  
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА

Земли населенных пунктов

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

Сравнительный подход, Аналог №2-2: [http://www.geodevelopment.ru/catalog/Vladychino\\_72600/](http://www.geodevelopment.ru/catalog/Vladychino_72600/)

400 000 р.  
за сотку

3 660 400 000 р. \*  
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА

Земли населенных пунктов

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

Сравнительный подход, Аналог №2-3: <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-brehovo-150644271/>

недвижимость > купить недвижимость московской области > купить коммерческие земли > метро пятницкое шоссе

**Продаю участок, ш. Пятницкое, 16 км., Брехово д.** [показать на карте](#)

**219 000 000** руб.

м. Пятницкое шоссе , 20 мин. транспортом

Пятницкое ш. - 16 км.

подписаться на показы | следить за ценой

Собственность : Участок обременений и зен отчуждения не имеет . Отличный круглогодичный подъезд асфальтированная дорога . Участок ровный , правильной формы без больших перепадов по высоте . С двух сторон примыкает живописный лес . Сделан анализ почвы . Коммуникации : электроэнергия и газ проходят по границе участка с возможностью подключения . Получены технические условия на 400 КВТ . Рядом федеральные трассы : Ленинградское ш. 20 км . Волоколамское ш. 23 км . ММК (А107) 11 км . До Пятницкого шоссе 650 метров . Москва 19 км . Зеленограда 7 км . Оперативный показ и информация . Кадастровая стоимость изменена , в соответствии с действующими ценами . Все документы готовы к сделке ! Гарантия юридической чистоты !

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ  
9 га площадь

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ  
менеджер компании   
Частный маклер  
+7 (926) 118-17-16

объекты (12) | отзывы (2) | ответы (2) | блог (2)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст

жилой комплекс бизнес-класса  
«ЛОМОНОСОВСКИЙ»  
**КВАРТИРЫ**  
на **ЛЕНИНСКОМ**

Сравнительный подход, Аналог №2-4: <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-blagoveshchenka-1695468475/>

недвижимость > купить недвижимость московской области > купить коммерческие земли > метро пятницкое шоссе

**Продаю участок, ш. Пятницкое, 15 км., Благовещенка д.** [показать на карте](#)

**350 000** руб./сотку

Пятницкое ш. - 15 км.

подписаться на показы | следить за ценой

Кадастровые номера: 50:09:0070421:87 и 50:09:0070421:86. Категория земли - земли населенных пунктов. ВРИ: для малоэтажного жилищного строительства. Вид права – собственность.

Участки располагаются на первой линии Пятницкого шоссе в ближайшем окружении расположен санаторий «Энергия», детский оздоровительный лагерь «Энергия» и другие объекты инфраструктуры.

Выкуплены ТУ на 1,5 МВт электроэнергии.

Номер объекта в базе КНП-274-2.

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ  
менеджер компании   
АЛСА РИЭЛТИ  
+7 (495) 994-01-13  
+7 (495) 994-01-14

объекты (27) | отзывы (2) | ответы (2) | блог (2)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст

Сравнительный подход, Аналог №2-5: [http://www.geodevelopment.ru/catalog/Krasnyy\\_voin\\_163254986/](http://www.geodevelopment.ru/catalog/Krasnyy_voin_163254986/)

The screenshot displays a real estate listing on the website [www.geodevelopment.ru/catalog/Krasnyy\\_voin\\_163254986/](http://www.geodevelopment.ru/catalog/Krasnyy_voin_163254986/). The main image is an aerial view of a residential area with a red outline indicating the property boundaries. To the left, there are three smaller thumbnail images showing different views of the property. On the right side, the following information is provided:

- 250 000 р. за сотку
- 175 000 000 р.\* стоимость объекта
- Земли населенных пунктов
- Шоссе: Ленинградское
- Район: Солнечногорский
- От МКАДа: 21 км
- Площадь: 7 Га
- ID: 163254986

At the bottom right, there is a button labeled "ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ". Below the main aerial view, there is a map view showing the location of the property in the context of the surrounding area, with labels for "Дурькино", "Никольское", "Пьягово", and "Вереvское". The map also shows roads like "А-107" and "Е105".

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



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

**Дата выдачи:**

31.03.2016

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Чуриков Ю. М.

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



50-ББ № 515463



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

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

**Дата выдачи:**

31.03.2016

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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



Чуриков Ю. М.

50-ББ № 515464



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

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

**Дата выдачи:**

26.04.2016

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

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

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Чуриков Ю. М.

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



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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

  
(подпись, м.п.)



Чуриков Ю. М.

50-БА 639006



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

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

**Дата выдачи:** 31.03.2016

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Чуриков Ю. М.

50-ББ № 515465

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

		Форма № <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P 5 7 0 0 1</span>
<b>Федеральная налоговая служба</b>		
<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		
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)		
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)		
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)		
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">23</span> (число)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">марта</span> (месяц прописью)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1998</span> № 001.304.982 (год)
<b>за основным государственным регистрационным номером</b>		<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5</span>
Дата внесения записи	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">09</span> (дата)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">декабря</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2002</span> (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	



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.

**ПОЛИС № 022-073-000445/16**

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

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000445/16 от 25.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) 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:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.10.2016г.</li> </ol>

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Начальник Управления продаж  
 на основании Заявления от 1/16 от 18.08.2016г.

  
 М.Л. Стрижак  
 «25» октября 2016г. 5



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

  
 М.П. Стрижак Е.Ю.)  
 «25» октября 2016г.



Свидетельство № 0943  
Дата выдачи 29 декабря 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0904 от 06.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
105062, Россия, Москва, пер. Фурмановый, д. 9, оф. 503, 506  
тел.: (495) 788-14-18  
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка  
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков  
**«СИБИРЬ»**  
на 21 мая 2015 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению ООО «ЛЛ-Консалт»

о том, что Храмцов Олег Александрович  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация  
оценщиков **«СИБИРЬ»**

(наименование членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков **НП СОО «СИБИРЬ»** 29.12.2014 г.  
за регистрационным № 1213

Президент  
**НП СОО «СИБИРЬ»**

21.05.2015 г.

*Н.В. Владимирова*  
(подпись)  
н.в.



Н.В. Владимирова

**ПОЛИС № 022-073-000447/16**
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000447/16 от 25.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Храмцов Олег Александрович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 44, кв. 73</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>2 925 (Две тысячи девятьсот двадцать пять) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование».</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.10.2016г.</li> </ol>

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Начальник Управления комплексных продаж  
 на основании Договора №391/16 от 18.08.2016г.

(Храмцова Т.М.)  
 м.п.  
 «25» октября 2016г.



Страхователь:  
**Храмцов Олег Александрович**

\_\_\_\_\_  
 (Храмцов О.А.)  
 «25» октября 2016г.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 334  
10.07.2006 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП № 775548

Настоящий диплом выдан Клещу Александру  
в том, что он(а) с «1» августа 2005 по «20» июня 2006 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Досковском государственном  
спиритном университете  
по магистре «Юриспруденция»  
магистратуры (высшая школа, очная)  
Государственная аттестационная комиссия решением от 26 июня 2006  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Клещу  
на ведение профессиональной деятельности в сфере Юриспруденция  
спиритного университета (высшая школа, очная)  
Город Москва год 2006

Исполнительный директор  
Б.И.А.

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное агентство по образованию  
Институт профессионального образования  
Москва, ул. Мясницкая, д. 26  
Тел. (495) 312-3121

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное агентство по образованию  
Институт профессионального образования  
Москва, ул. Мясницкая, д. 26  
Тел. (495) 312-3121

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Храмузову Александру Олегу** в том, что он(а) с **16-го апреля 2012 г.** по **30-го апреля 2012 г.** повышал(а) свою квалификацию в (на) **НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»** по **программе «Оценочная деятельность»** в объеме **104 часов**

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прочел(а) **НЕ П** (подпись)  
 Выполнено **НЕ П** (подпись)  
 Москва 2012

Секретарь  
 2012

Регистрационный номер **0270**

Форма 219, Москва, 2011