



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 №7-235

**об оценке рыночной и справедливой стоимости 2-х земельных
участков, расположенных по адресу: Московская область,
Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное»**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Центр экспертизы собственности»

Дата проведения оценки:

14 апреля 2017 г.

Дата составления отчета:

14 апреля 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 № 20170414 от 13 апреля 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 2-х земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной и справедливой стоимости для включения в активы Фонда, совершение сделок с Объектом оценки.

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

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

Рыночная и справедливая стоимость 2-х земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное» по состоянию на 14 апреля 2017 г. составила:

60 881 170 (Шестьдесят миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча сто семьдесят) рублей

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

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

С уважением,
 ООО «Центр экспертизы собственности»
 (Доверенность № 06 от 01 февраля 2017 г.)

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Храмцов О.А.

Храмцов О.А.

14 апреля 2017 г.

Таблица 1. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м | Рыночная стоимость без НДС, руб. |
|-------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------|
| 1 | Земельный участок | 50:09:0010334:837 | 251 225,00 | 57 580 770 |
| 2 | Земельный участок | 50:09:0010334:836 | 20 000,00 | 3 300 400 |
| - | Итого | - | 271 225,00 | 60 881 170 |

Оценщик I категории

Храмцов О.А.

Дата составления отчета

14 апреля 2017 г.

Содержание

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Дата составления и порядковый номер отчета | 5 |
| 2. | Задание на оценку | 5 |
| 3. | Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 6 |
| 3.1. | Сведения о заказчике оценки | 6 |
| 3.2. | Сведения об оценщике | 6 |
| 3.3. | Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор | 7 |
| 3.4. | Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета | 7 |
| 4. | Основные факты и выводы | 8 |
| 5. | Допущения, принятые при проведении оценки | 9 |
| 6. | Заявление о соответствии (декларация качества оценки) | 10 |
| 7. | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | 11 |
| 8. | Применяемые стандарты оценки | 12 |
| 9. | Общие понятия и определения | 13 |
| 10. | Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки | 15 |
| 11. | Перечень использованных данных с указанием источников их получения | 16 |
| 11.1. | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 16 |
| 11.2. | Осмотр объекта оценки | 16 |
| 11.3. | Прочие источники информации | 16 |
| 12. | Описание объекта оценки | 17 |
| 12.1. | Имущественные права | 17 |
| 12.2. | Обременения, связанные с объектом оценки | 17 |
| 12.3. | Количественные и качественные характеристики объекта оценки | 18 |
| 12.4. | Износ, устаревания объекта оценки | 18 |
| 12.5. | Информация о текущем использовании объекта оценки | 18 |
| 12.6. | Балансовая стоимость объекта оценки | 18 |
| 12.7. | Местоположение объекта оценки | 18 |
| 13. | Анализ наиболее эффективного использования | 21 |
| 14. | Анализ рынка | 22 |
| 14.1. | Макроэкономический обзор | 22 |
| 14.2. | Обзор рынка земельных участков Московского региона | 30 |
| 15. | Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке | 36 |
| 15.1. | Обзор подходов к оценке недвижимости | 36 |
| 15.2. | Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке | 42 |
| 16. | Сравнительный подход | 43 |
| 16.1. | Описание методики оценки | 43 |
| 16.2. | Выбор единиц сравнения для земельного участка | 43 |
| 16.3. | Выбор объектов-аналогов для земельного участка | 43 |
| 16.4. | Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения | 45 |
| 16.5. | Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу | 47 |
| 17. | Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке | 50 |
| 17.1. | Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки | 50 |
| 17.2. | Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке | 50 |
| 17.3. | Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки | 50 |
| 18. | Приложения | 51 |
| 18.1. | Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах | 51 |
| 18.2. | Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 54 |
| | Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 62 |

1. Дата составления и порядковый номер отчета

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Дата составления отчета | 14 апреля 2017 г. |
| Порядковый номер отчета | 7-235 |

2. Задание на оценку

| | |
|------------|---|
| 1). | Объект оценки: 2 (два) земельных участка, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное». Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 Настоящего отчета. |
| 2). | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Собственник – принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» |
| 3). | Ограничения (обременения) прав на объект оценки: <ul style="list-style-type: none"> • Доверительное управление. • Дополнительное обременение (ЛЭП). |
| 4). | Цель оценки: Определение рыночной и справедливой стоимости |
| 5). | Предполагаемое использование результатов оценки: Определение стоимости имущества для включения в активы Фонда, совершение сделок с Объектом оценки |
| 6). | Вид стоимости: Рыночная и справедливая стоимость |
| 7). | Дата оценки: 14 апреля 2017 г. |
| 8). | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: <ul style="list-style-type: none"> • В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки. • В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. • Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными. • Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете. |
| 9). | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки: Отсутствует |

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

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

3.2. Сведения об оценщике

| | |
|--|--|
| Ф.И.О. оценщика | Храмцов Олег Александрович |
| Местонахождение оценщика | По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11 |
| Номер контактного телефона оценщика | (495) 787-68-01 |
| Адрес электронной почты оценщика | ces@ces.ru |
| Образование | <ul style="list-style-type: none"> • Диплом Московского государственного строительного университета ВСГ 0375269, регистрационный номер 94405 от 30.06.2006г. • Диплом о профессиональные переподготовки Московского государственного строительного университета ПП 775548 от 10 июля 2006 г. • Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»: от 30.04.2012г., рег. №0270. |
| Категория / сертификация | <ul style="list-style-type: none"> • Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). |
| Стаж работы в оценочной деятельности | с 2006г. |
| 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 01.11.2016г. по 31.10.2017г. |
| Членство в саморегулируемых организациях оценщиков | Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный №1213, дата регистрации 29.12.14г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0943 от 29.12.14г. |
| Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора) | Трудовой договор № 18 с оценщиком от 25 мая 2015г. заключенный между ООО «ЦЭС» и 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

| Реквизиты | |
|--|--|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» |
| Сокращенное наименование | ООО «ЦЭС» |
| Место нахождения | 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11 |
| Почтовый адрес | 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11 |
| Государственная регистрация | Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г. |
| ОГРН | 1027739733735 от 09 декабря 2002г. |
| Генеральный директор | Стрижак Екатерина Юрьевна |
| Телефон / факс | (495) 787-68-01 |
| Интернет-сайт | www.ces.ru |
| Электронная почта | ces@ces.ru |
| Страхование ответственности юридического лица | |
| Полис страхования ответственности оценщика | № 022-073-000445/16 |
| Страховщик | ООО «Абсолют Страхование» |
| Страховая сумма | 5 000 000 рублей |
| Период страхования | с 01 ноября 2016г. по 31 октября 2017г. |
| Членство в некоммерческих организациях | |
| Наименование | Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент» |
| Свидетельство | №32 от 29.10.2014г. |
| Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» | |
| ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. | |

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

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

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

| | |
|------------------------------|---|
| Договор на проведение оценки | Дополнительное соглашение № 20170414 от 13 апреля 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:

2 земельных участка, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 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 | 60 881 170 руб. |

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

| | |
|--------------------|---|
| Рыночная стоимость | 60 881 170 (Шестьдесят миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча сто семьдесят) рублей |
|--------------------|---|

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

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

5. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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

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

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

1. Согласно предоставленным Заказчиком копиям выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.

2. Согласно предоставленной Заказчиком информации (Схема раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010334:241 с коммуникациями и ЗОУИТ приведена в Приложении к Настоящему отчету), у оцениваемых земельных участки имеется обременение (ЛЭП).

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».

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.

9. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать

арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

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

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Схема раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010334:241 с коммуникациями и ЗОУИТ.
2. Выписки из ЕГРН.

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 2-х земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное» являются владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя.

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

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (данные документы приложены к Настоящему Отчету).

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком копиям выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах данное ограничение (обременение) прав не учитываются.

Согласно предоставленной Заказчиком информации, оцениваемые земельные участки имеют обременение (ЛЭП). Факт наличия указанного обременения учитывается в дальнейших расчетах.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются 2 земельных участка, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 3. Сведения о земельных участках.

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Адрес | Площадь земельного участка, кв. м | Категория земель | Разрешенное использование |
|-------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|--|--|
| 1 | 50:09:0010334:837 | Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное" | 251 225,00 | Земли сельскохозяйственного назначения | Для сельскохозяйственного производства |
| 2 | 50:09:0010334:836 | Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное" | 20 000,00 | Земли сельскохозяйственного назначения | Для сельскохозяйственного производства |
| - | - | Итого | 271 225,00 | - | - |

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

Описание приведено в рамках затратного подхода.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объекты оценки не используются.

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 адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Характеристики местоположения

Таблица 4. Основные характеристики местоположения.

| Показатель | Значение | Источник информации |
|-----------------------------------|------------------------|---|
| Район Московской области | Солнечногорский район | Выписка ЕГРН |
| Населенный пункт | Вне населенного пункта | Выписка ЕГРН |
| Ближайшее шоссе | Ленинградское шоссе | Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/ |
| Удаленность от МКАД, км. | Около 50-60 км. | Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/ |
| Ближайшая железнодорожная станция | Сенеж | Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/ |

| Показатель | Значение | Источник информации |
|--|------------------|---|
| Удаленность от ближайшей железнодорожной станции | Около 3 – 15 км. | Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/ |
| Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п. | Нет | Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/ |

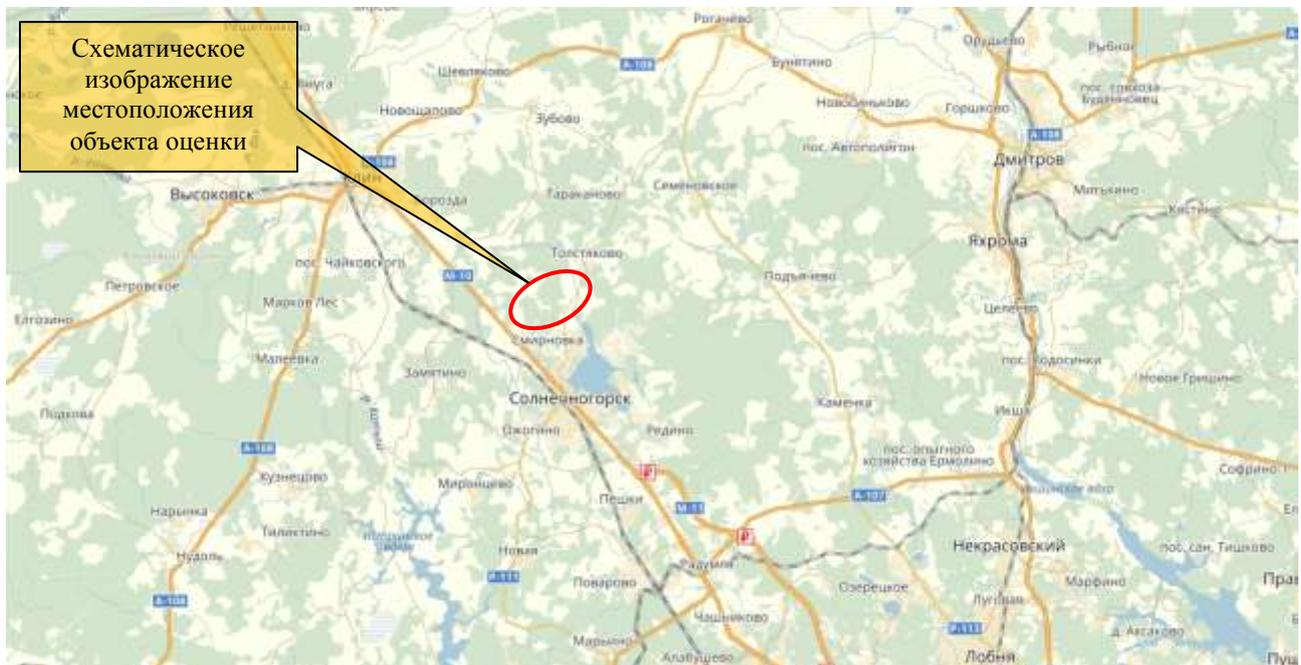
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Описание Солнечногорского района

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

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

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

Выводы

Местоположение части объектов благоприятно для сельскохозяйственного производства.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

14. Анализ рынка

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. Макроэкономический обзор

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 гг. (от 24.11.2016 г.), <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжат оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках.

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).

Таблица 5. 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 ¹⁾ | -3,1 | -2,8 | 1,1 | -0,6 | - | -0,2 |
| Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾ | 0,8 | 12,9 | 0,4 | 0,4 | - | 5,4 |
| Промышленное производство ^{3)-*} | -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 ⁴⁾ | -4,9 ⁵⁾ | -3,2 ⁵⁾ | -6,0 | -6,1 | 1,1 | -5,9 |
| Реальная заработная плата работников организаций | -8,4 ⁵⁾ | -9,0 ⁵⁾ | 2,1 ⁶⁾ | 2,4 ⁷⁾ | 0,5 | 0,6 ⁷⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 43408 | 34030 | 36195 ⁶⁾ | 47054 ⁷⁾ | | 36703 ⁷⁾ |
| Уровень безработицы | 5,8 | 5,6 | 5,4 | 5,2 ⁴⁾ | 5,2 | 5,5 |
| Оборот розничной торговли | -14,1 | -10,0 | -4,1 ⁶⁾ | -5,9 | -1,0 | -5,2 |
| Объем платных услуг населению | -3,0 ⁵⁾ | -2,0 ⁵⁾ | 1,8 ⁶⁾ | -0,1 | -0,2 | -0,3 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 28,7 ⁸⁾ | 341,5 ⁸⁾ | 26,6 ⁸⁾ | 28,5 | | 279,2 ⁹⁾ |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 17,4 ⁸⁾ | 193 ⁸⁾ | 17,5 ⁸⁾ | 19,3 | | 191,4 ⁹⁾ |
| 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 учёта 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 скомпенсировано 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 объёма 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»,

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

Таблица 6. Основные характеристики Московской области.

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Схема региона | |
| Площадь территории | 44,3 тыс. км ² |
| Расстояние от Одинцово до Москвы | 4,5 км |
| Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек | все население – 7231,1 городское – 5900,6 сельское – 1330,5 |
| Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность | русские – 92,9 украинцы – 1,8 армяне – 1,0 татары – 0,8 белорусы – 0,5 узбеки – 0,4 другие национальности – 2,6 |
| Плотность населения (на 1 января 2015 г.) | 163,1 человека на 1 км ² |

| Показатель | Значение |
|---|--|
| Наиболее крупные города (число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек | Балашиха – 260,7 Химки – 232,1 Подольск – 223,9 Королев – 220,9 Люберцы – 189,1 Мытищи – 187,1 Электросталь – 158,2 Железнодорожный – 152,0 Коломна – 144,3 Одинцово – 141,4 Красногорск – 137,6 Серпухов – 126,7 |
| Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) | муниципальные районы – 36 городские округа – 35 городские поселения – 111 сельские поселения – 177 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона

Источники:

- Интернет-проект «Роял-Плаза», <http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti>.
- Интернет-проект «Himki-Land», <http://himki-land.ru/content/selhoznazn>.
- Интернет-проект «Rway-online», http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16_2461.aspx.
- Интернет-проект «ЕЗЕМ», <http://www.ezem.ru/info/analitika/1357972869.html>.
- Интернет-проект «Grandterra», http://graterra.ru/?page_id=88.

- Интернет-проект «CRE», <http://www.cre.ru/rus/analytics/1/0/6601>.
- Интернет-проект «ZEMER», <http://www.zemer.ru/info/analytics/15579>.
- Интернет-проект «РосБизнесКонсалтинг»,
<http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/07/14/33355985>.
- Интернет-проект «New Moscow Estate», <http://www.nmestate.ru/novosti-nedvijimosti/n4.html>.
- Интернет-проект «Roszem.ru», <http://www.roszem.ru>.
- Интернет-проект «Ipotek.ru», http://www.ipotek.ru/article/uchastki_bez_podryada_makro-imikro-factory.php.
- Интернет-проект «РБК», <http://rbcdaily.ru/addition/article/562949988954913>.
- Интернет-проект «RussianRealty»,
<http://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/227688/>.
- Интернет-проект «SOB.RU», <http://sob.ru/opyt/kak-pravilno-otsenit-uchastok>.
- Интернет-проект «Irn.ru», <http://www.irn.ru/articles/38186.html>.
- Интернет-проект «Blackwood.ru»,
http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf.

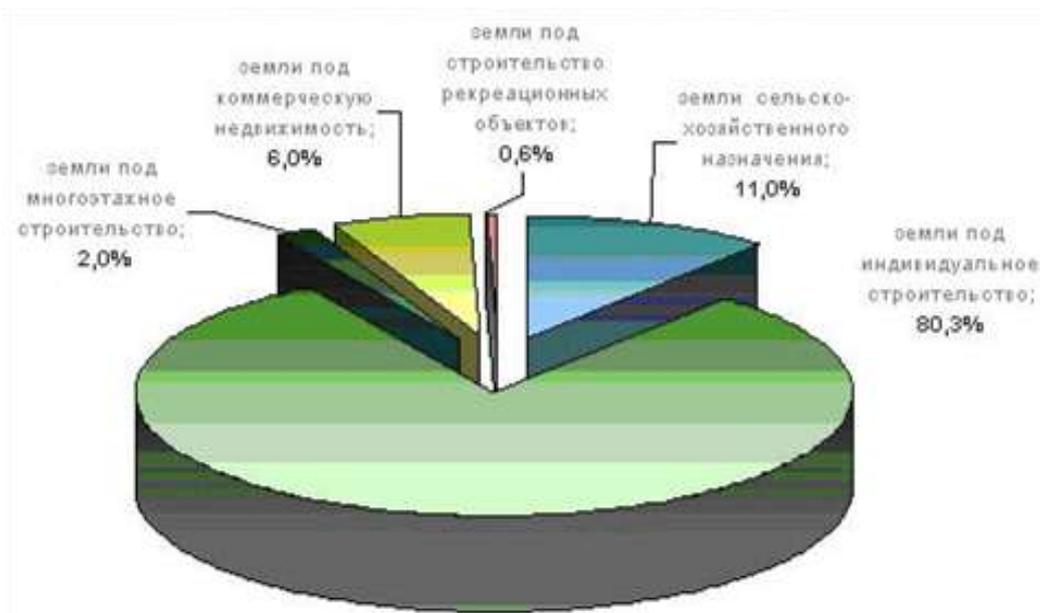
Общая ситуация на рынке земель Московской области

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

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

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

Рисунок 1. Структура предложение земельных участков по целевому назначению.

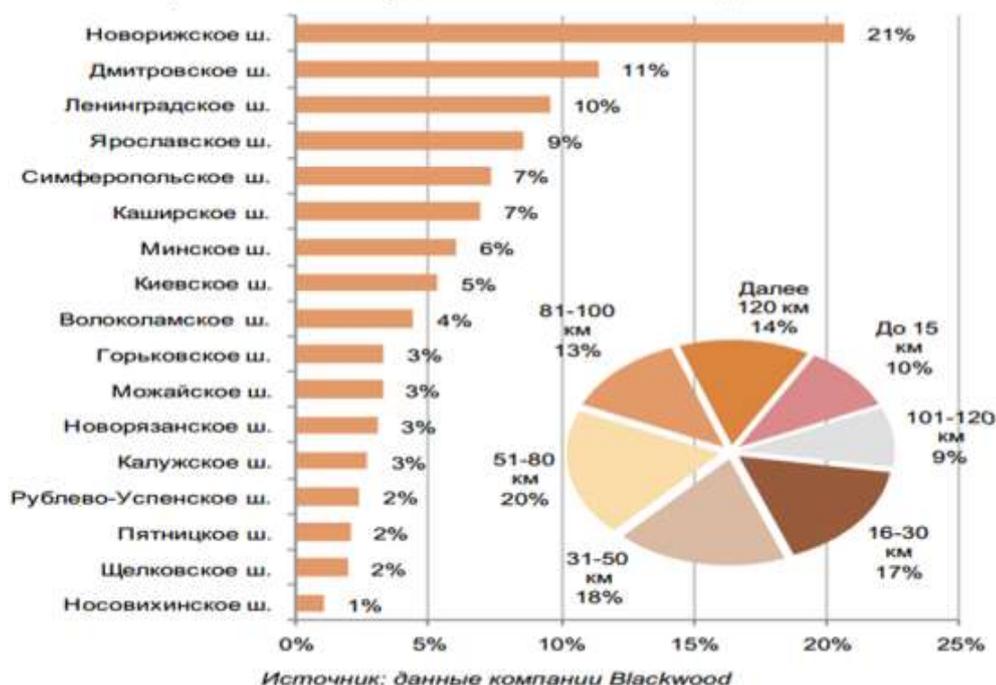


Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Новорижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%)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

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

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

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



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

Спрос на рынке земель Московской области

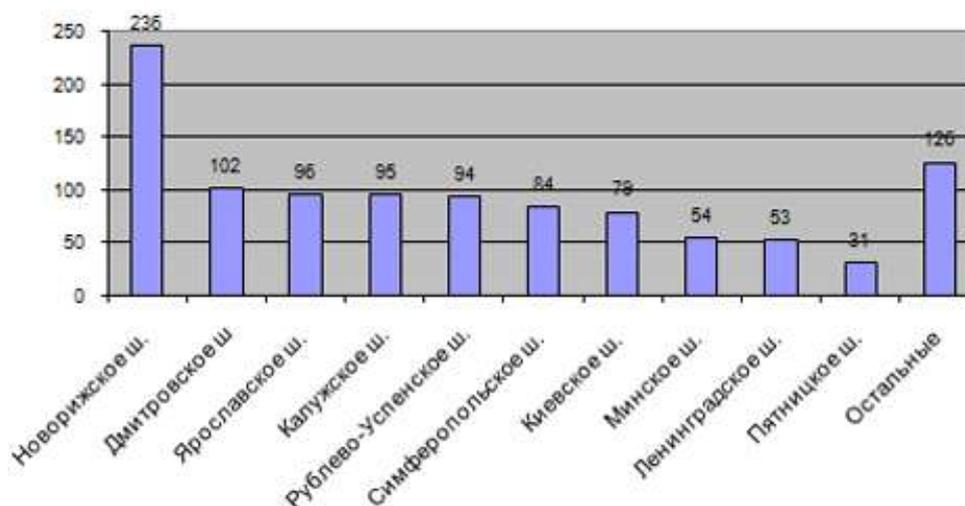
Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются:

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

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

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

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



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

Факторы влияющие на стоимость земельных участков

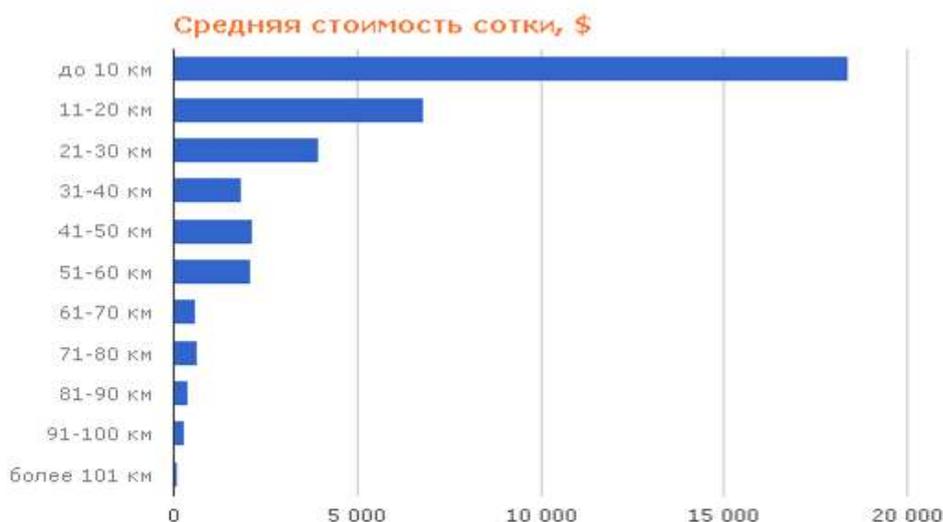
География

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

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

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

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



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

Цены и коммуникации

Важный аспект - набор коммуникаций. Наименьшая цена устанавливается на участки без коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и большую часть цены составляют «мокрые сети» (водопровод и канализация) и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети.

Вид разрешенного использования

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

Цены и инфраструктура

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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

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

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

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и

использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

Оценщиком было принято решение об отказе использования затратного подхода к оценке, т.к. у оценщика нет достоверных данных о стоимости нового строительства подобных объектов. Также на рынке присутствует достаточное количество максимально похожих объектов в районе местоположения объекта оценки, что позволяет установить максимально реальную рыночную стоимость с помощью сравнительного подхода.

В соответствии с пп в) п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета был использован сравнительный подход к оценке.

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

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

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок 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 для земельного участка

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 для земельного участка

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.

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 обусловлено 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:

- Назначение земельных участков – для сельскохозяйственного производства.
- Местоположение – Московская область, 40-70 км от МКАД

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

Таблица 7. Описание аналогов и объекта оценки.

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|--|---|---|---|
| Тип цены | Цена сделки | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Условия финансирования и условия продажи | Типичные, рыночные | Типичные, рыночные | Типичные, рыночные | Типичные, рыночные |
| Период (дата) предложения и оценки | Апрель 2017 г. | Апрель 2017 г. | Апрель 2017 г. | Март 2017 г. |
| Вид передаваемых имущественных прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Адрес | Московская область, Солнечногорский район | Московская область, Истринский район, вблизи д. Бужарово | Московская область, Солнечногорский район, п. Смирновка | Московская область, Солнечногорский район |
| Удаленность от МКАД | Около 50-60 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе | Около 70 км. от МКАД по Новорижскому шоссе | Около 50-60 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе | Около 50-60 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе |
| Особенности местоположения (окружения) | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Площадь, соток | 2 712,25 | 3 700,00 | 4 707,00 | 3 420,00 |
| Вид использования (зонирование) | Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства | Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства | Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства | Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства |
| Коммуникации | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Цена предложения, руб. | – | 120 000 000 | 141 210 000 | 107 730 000 |
| Источник информации | – | "Авито" | "Инвест-недвижимость" | "Новая Рига" |
| Интернет-сайт | – | https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839 | http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/47_07_ga_v_solnechnogorskom_rayone_smirnovka/ | http://www.novayariga.ru/sites/view/prodazha-uchastka-2017-03-17-010049-0-99999600-1489701649/?realto=2 |
| Контактный телефон | – | +7 926 136-94-17 | +7 495 772-76-58 | +7 495 162-58-37 |

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

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРК-2017, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Диапазон значений корректировки на уторговывание для продажи земельных участков на территории Московской области составляет от 12% до 14%. Оценщиком, принимая во внимание расположение и характеристики объекта оценки, было использовано округленное среднее значение диапазона в размере **-13%**.

Таблица 8. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область в 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: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРК-2017, 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.

На оцениваемые земельные участки имеется обременение (ЛЭП).

Величина корректировки определяется исходя из средних значений коэффициентов уменьшения / увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от наличия обременений. Согласно Справочнику оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 3), величина корректировки составляет -28%.

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.

Корректировка на местоположение была введена согласно удельным показателям кадастровой стоимости земельных участков сельхозназначения по районам Московской обл., отображенным в Распоряжении Минэкологии МО от 26.11.2013 № 563-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Московской области»

Таблица 9. Значения корректировок на местоположение.

| Показатели | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|
| Район местоположения | Солнечногорский | Истринский | Солнечногорский | Истринский |
| Удельная кадастровая стоимость 1 кв.м, руб. | 8,99 | 8,46 | 8,99 | 8,46 |
| Размер корректировки, % | - | 6,26% | 0,00% | 6,26% |

7. Корректировка на площадь

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

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 3).

Таблица 10. Значения корректировок на площадь.

| Показатели площади | Диапазон площадей объекта аналога, га | | | |
|--------------------------------------|--|-------|--------|-------|
| Объект оценки | Аналоги | | | |
| Диапазон площадей объекта оценки, га | < 10 | 10-30 | 30-100 | > 100 |
| < 10 | - | 8% | 22% | 28% |
| 10-30 | -7% | - | 13% | 19% |
| 30-100 | -18% | -12% | - | 5% |
| > 100 | -22% | -16% | -4% | - |
| <i>Тип цены</i> | <i>Цена предложения</i> | | | |
| <i>Тип объекта</i> | <i>Земельные участки</i> | | | |
| <i>Источник информации:</i> | <i>Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том 3); расчеты оценщика.</i> | | | |

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

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

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

9. Корректировка на коммуникации

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

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

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

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

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

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует

относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm).

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу (1 сотки).

| № | Показатели | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| - | Цена предложения, руб. | 120 000 000 | 141 210 000 | 107 730 000 |
| - | Площадь участка, сот. | 3 700,00 | 4 707,00 | 3 420,00 |
| - | Удельная цена предложения 1 сотки, руб. | 32 432 | 30 000 | 31 500 |
| 1 | Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений | -13,0% | -13,0% | -13,0% |
| | <i>Скорректированная удельная цена</i> | 28 216 | 26 100 | 27 405 |
| 2 | Корректировка на условия финансирования и условия продажи | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | <i>Скорректированная удельная цена</i> | 28 216 | 26 100 | 27 405 |
| 3 | Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | <i>Скорректированная удельная цена</i> | 28 216 | 26 100 | 27 405 |
| 4 | Корректировка на вид передаваемых имущественных прав | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | <i>Скорректированная удельная цена</i> | 28 216 | 26 100 | 27 405 |
| 5 | Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав | -28,0% | -28,0% | -28,0% |
| | <i>Скорректированная удельная цена</i> | 20 316 | 18 792 | 19 732 |
| 6 | Корректировка на местоположение и окружение | 6,26% | 0,00% | 6,26% |
| | <i>Скорректированная удельная цена</i> | 21 588 | 18 792 | 20 967 |
| 7 | Корректировка на площадь | 13,0% | 13,0% | 13,0% |
| | <i>Скорректированная удельная цена</i> | 24 394 | 21 235 | 23 693 |
| 8 | Корректировка на вид использования (зонирование) | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | <i>Скорректированная удельная цена</i> | 24 394 | 21 235 | 23 693 |
| 9 | Корректировка на коммуникации | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | <i>Скорректированная удельная цена</i> | 24 394 | 21 235 | 23 693 |
| 10 | Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб. | 24 394 | 21 235 | 23 693 |
| - | Коэффициент вариации, % | | | 7% |
| - | Количество примененных корректировок, шт. | 4 | 3 | 4 |
| - | Удельный вес аналога, % | 30,00% | 40,00% | 30,00% |
| - | Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб. | | | 22 920 |

Рыночная стоимость каждого земельного участка в отдельности определяется пропорционально площади.

Таблица 12. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

| № п/п | Местоположение объекта оценки | Категория земель | Разрешенное использование | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м | Общая площадь, соток | Справедливая (рыночная) стоимость, руб./сотка | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. |
|-------|--|--|--|-------------------|----------------------|----------------------|---|---|
| 1 | Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное" | Земли сельскохозяйственного назначения | Для сельскохозяйственного производства | 50:09:0010334:837 | 251 225,00 | 2 512,25 | 22 920,00 | 57 580 770 |
| 2 | Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное" | Земли сельскохозяйственного назначения | Для сельскохозяйственного производства | 50:09:0010334:836 | 20 000,00 | 200,00 | 16 502,00 | 3 300 400 |
| - | Итого | - | - | - | 271 225,00 | 2 712,25 | - | 60 881 170,00 |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу по состоянию на 14 апреля 2017 г. составляет 60 881 170 руб.

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

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

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

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

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

17.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

Рыночная стоимость составляет:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Сравнительный подход – 60 881 170 (Шестьдесят миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча сто семьдесят) рублей.
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

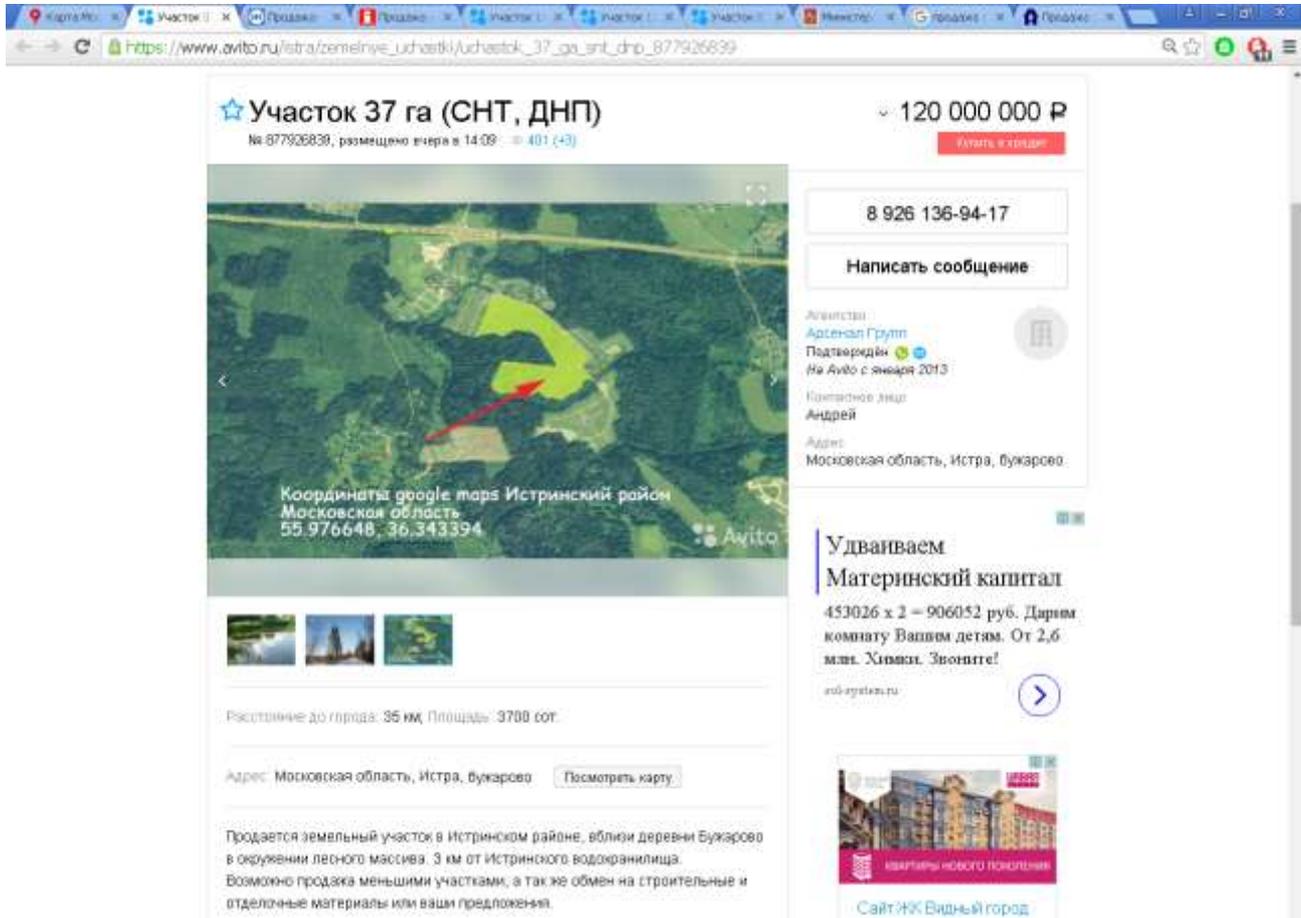
Поскольку рыночная стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, то необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки, по состоянию на 14 апреля 2017 г. составляет 60 881 170 (Шестьдесят миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча сто семьдесят) рублей.

18. Приложения

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

Аналог №1



Аналог №2

www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/47_07_ga_v_solnechnogorskom_rayone_smirnovka/

Моя закладка

8 (495) 772-76-58
МНОГОКВАРТИРНЫЙ

Главная > Продажа > Земли сельскохозяйственного назначения > Земли под сельское хозяйство > Московская область > Солнечногорский район

47.07 Га в Солнечногорском районе, Смирновка

141 210 000 RUB
30 000 RUB за сотку
лот 38133

Местоположение
поселок Смирновка, Солнечногорский район, Московская область
Шоссе: Ленинградское шоссе (М10)
От МКАД: 50 км

Площадь
Участка: 47.07 га

Цели использования:
Земли под сельское хозяйство

Участок

| | | |
|------------------------|---|--|
| Площадь: 47.07 га | Вид права: Собственность | Вид разрешенного использования: Сельское хозяйство |
| Характеристики: Ровный | Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения | |

Коммуникации

Электричество: По границе
Газ: По границе

Описание
Продажа земли под сельское хозяйство. Общая площадь - 47,07 Га. Возможно межевание. Прямой выход к асфальтированной дороге. Газ и электричество по границе участка. Из. Сенек - 2 км. Пруд на участке.

Заявка на просмотр лот 38133

Ваше имя
+7 905 000 00 00
E-mail
Меня интересует "47.07 Га в Солнечногорском районе, Смирновка", лот 38133.

Введите цифры с картинки:
6 17 5 3

Отправить

Отправьте нам сообщение jivosite

Аналог №3

www.novaya-igra.ru/sites/view/prodazha-uchastka-2017-03-17-010049-0-99999000-1489701649/?redfo=2

Продажа участка, Новорижское шоссе, 107730000 RUR

Добавлено: 2017-03-17 просмотров: 26 [Заявка на покупку?](#)



цена 107 730 000 руб.
Площадь участка: 3420 соток, Без подряда

Район: Истринский
Шоссе: [Новорижское](#)
Адрес: Московская область, Истринский, Хуторок, улица Заречная от МКАД: **40 км**

Контактные данные продавца:
Собственник:
телефон: +7 (495) 1623837

Оплати 30% от стоимости и сдвинь Дом!

15 соток в лесу с коммуникациями за 4,5 млн руб. Новая раса. Коммунация действующая.

Актуальные предложения готовых домов!



Продажа коттеджей «под ключ» в «Снег-Валле» и «Снег-Валле». Удобный поиск готовых домов по любым параметрам.

Вашите в красоте! От 1,8 млн руб.



1 км береговой пляжа. Лес снаружи и внутри. 10 км по Новой Риге. Превосходная инфраструктура. Клубный загород.

Дома в Ржевском Парке от 49 млн руб.

ОПЛАТИТЬ

Описание, общие характеристики

Продам участок общей площадью 3420 сот. Расположение: Московская область, Истринский район, поселок Хуторок, Заречная улица. Хорошая транспортная доступность. Новорижское шоссе, 60 км от МКАД. Коммунальные газ, электричество. Категория земель - земли с/х назначения, разрешенное использование - сельхоз. производство. Оформлено в собственность.

Продам земельный участок 34,26 га на Новорижском шоссе (M9).

Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ларевское, д. Хуторок (60 км от МКАД по Новорижскому шоссе). До участка можно добраться по грунтовой дороге, подъезд круглогодичный.

Участок имеет удобную для освоения фермы, рваный рельеф. На участке имеются несколько зданий бывшей фермы. Западной стороной земли граничат с населенным пунктом. Все коммуникации по границе.

Кадастровый номер: 50/08/0090326/87

Категория Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешение использования: Для сельскохозяйственного производства.

Вид права: собственность.

Звоните, ответим на Ваши вопросы.

Категория земель: земли с/х назначения.

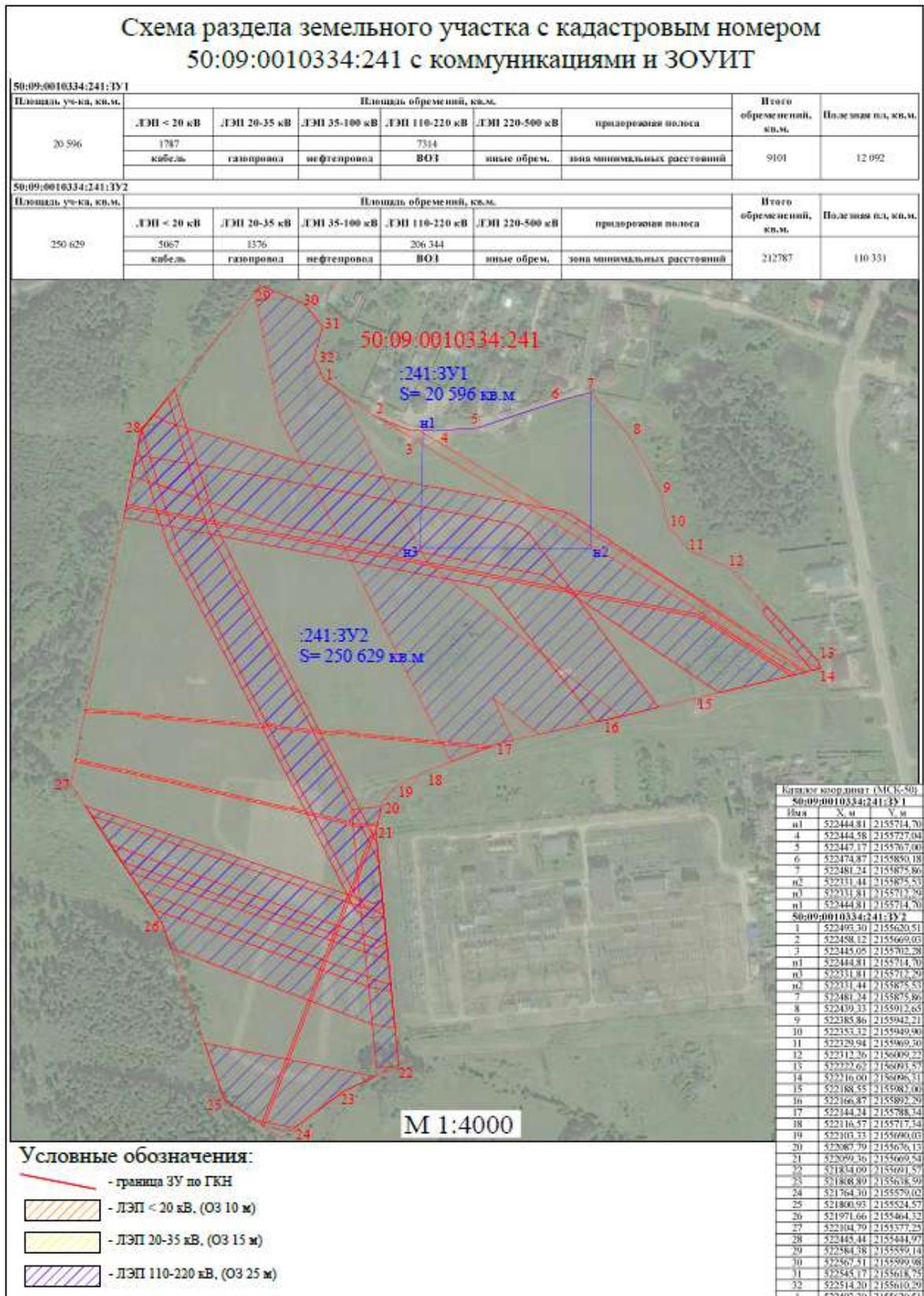
Вид разрешенного использования: сельхоз. производство.

Вид права: собственность.

Газ есть.

Электричество есть.

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



ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|--|
| Земельный участок | |
| Лист № ____ Раздела I | Всего листов раздела I : ____ |
| 14.04.2017 № 99/2017/14616471 | Всего листов выписки: ____ |
| Кадастровый номер: | 50:09:0010334:836 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:09:0010334 |
| Дата присоединения кадастрового номера: | 22.03.2017 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное" |
| Площадь: | 20000 +/- 49 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 112200 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Большаян Владимир Александрович |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| (полное наименование должности) | (подпись) |
| | М.П. |

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах в правах на объект недвижимости

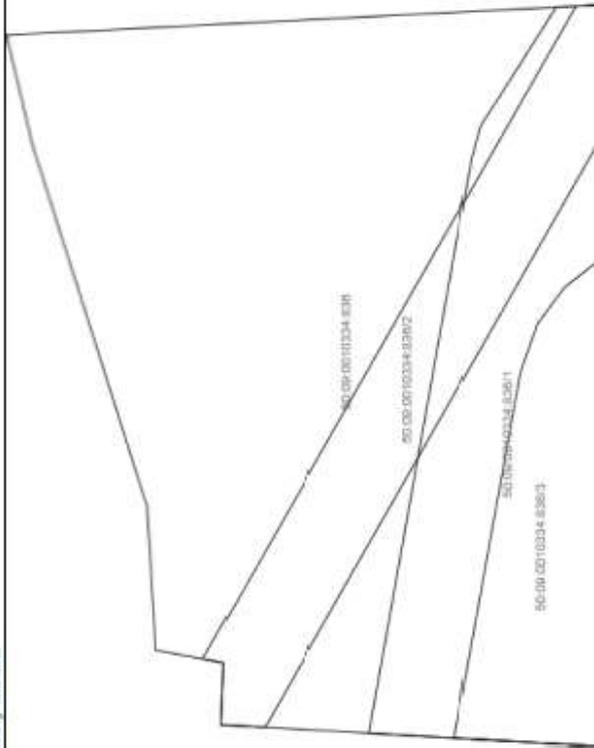
| | | | |
|--|---|-------------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | (код объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 14.04.2017 № 99/2017/14616471 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:09:0010334:836 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50:09:0010334:836-50/009/2017-1 от 03.04.2017 | | |
| 3. Документы-основания: | Решение собственника о реальном разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:241 от 15.03.2017; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/05-3У | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", кат. № 50:09:0010334:241, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 271225 кв. м | | |
| дата государственной регистрации: | 03.04.2017 | | |
| номер государственной регистрации: | 50:09:0010334:836-50/009/2017-2 | | |
| 4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | с 27.05.2013 на срок действия правил доверительного управления | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "Земельные ресурсы", ИНН: 7718218817 | | |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд. | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа. | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| (подпись) | | (подпись) | |
| | | М.П. | |

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | |
|---|---------------------------------------|
| Земельный участок | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ |
| Всего листов выписки _____ | Всего разделов _____ |
| 14.04.2017 № 99/2017/14616471 | |
| Кадастровый номер: 50:09:0010334:336 | |

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

| | | | |
|--------------------------------------|--|--------------------------|--|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| <small>(полное наименование)</small> | | <small>(подпись)</small> | |
| <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись)</small> | |

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | |
|---|--|----------------------------------|
| Земельный участок | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> | Всего листов выписки <u> </u> |
| <small>(из объектов недвижимости)</small> | | |
| 14.04.2017 № 99/2017/14616482 | | 50:09:0010334:837 |
| Кадастровый номер: | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:09:0010334 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 22.03.2017 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | |
| Адрес: | Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное" | |
| Площадь: | 251225 +/- 175 кв. м | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 1409372.25 | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 50:09:0000000:70618 | |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения | |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | Балыкин Владислав Александрович | |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН | ФГИС ЕГРН |
| <small>(полное наименование объекта)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(подпись, печать)</small> |

М.П.

Раздел 2

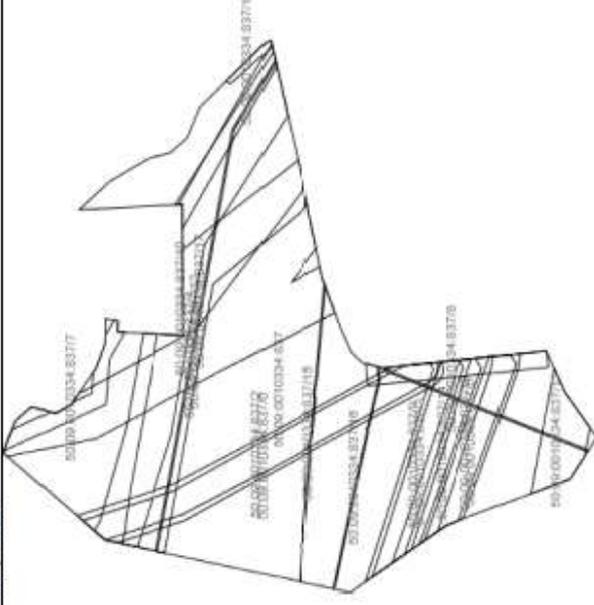
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| Земельный участок | | (под объектом недвижимости) | |
|--|---|---|-----------------------------------|
| Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 14.04.2017 № 99/2017/14616482 | | 50:09:0010334:837 | |
| Кадастровый номер: | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | | Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1. Долевая собственность, № 50:09:0010334:837-50/009/2017-1 от 03.04.2017 | |
| 3. Документы-основания: | | 3.1. 50:09:0010334:241 от 15.03.2017. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 № ДКП/05-3У | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | | Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", кат. № 50:09:0010334:241, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27122,5 кв. м | |
| дата государственной регистрации: | | 03.04.2017 | |
| номер государственной регистрации: | | 50:09:0010334:837-50/009/2017-2 | |
| 4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | | с 27.05.2013 на срок действия правил доверительного управления | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. Рентный ЗПИФ "Земельные ресурсы", ИНН: 7718218817 | |
| основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012 | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют | |
| Государственный регистратор | | (подпись) | ФГИС ЕПРН (подпись, фамилия) |

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | |
|--|---------------------------------------|
| Земельный участок | |
| Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u> | Всего листов выписки: _____ |
| 14.04.2017 № 99/2017/14616482 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50:09:0010334:837 |
| План (чертеж, схема) земельного участка  | |
| Масштаб 1: | Условные обозначения: |
| Государственный регистратор <small>(полное наименование документа)</small> | ФГИС ЕГРН <small>(подпись)</small> |
| | М.П. |

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

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|---------------|--|---|----------------------|---------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  | | Форма № Р 5 7 0 0 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Федеральная налоговая служба | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>ООО "ЦЭС"</u> (сокращенное наименование юридического лица на русском языке) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (фирменное наименование юридического лица) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">23</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table> | 23 | марта | 1998 | № 001.304.982 | <small>(число)</small> | <small>(месяц прописью)</small> | <small>(год)</small> | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">2</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">9</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">7</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 12.5%; text-align: center;">5</td> </tr> </table> | | 1 | 0 | 2 | 7 | 7 | 3 | 9 | 7 | 3 | 3 | 7 | 3 | 5 |
| 23 | марта | 1998 | № 001.304.982 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <small>(число)</small> | <small>(месяц прописью)</small> | <small>(год)</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 0 | 2 | 7 | 7 | 3 | 9 | 7 | 3 | 3 | 7 | 3 | 5 | | | | | | | | | | | |
| за основным государственным регистрационным номером | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата внесения записи <u>09</u> <u>декабря</u> <u>2002</u> <small>(дата) (месяц прописью) (год)</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> <small>(наименование регистрирующего органа)</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> <td align="right"> Р.И. Кулагина <small>(подпись, ФИО)</small> </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> <td align="right"> МП серия 77 №015862742 </td> </tr> </table> | | |  | | Р.И. Кулагина <small>(подпись, ФИО)</small> |  | | МП серия 77 №015862742 | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | Р.И. Кулагина <small>(подпись, ФИО)</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | 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"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.10.2016г. |

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Начальник Управления продаж
 на основании Заявления от 11/16 от 18.08.2016г.

м.п.
 «25» октября 2016г.

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

м.п.
 «25» октября 2016г.





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

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, 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»**

(включен членом в саморегулируемую организацию 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.


(подпись)
и.л.


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.

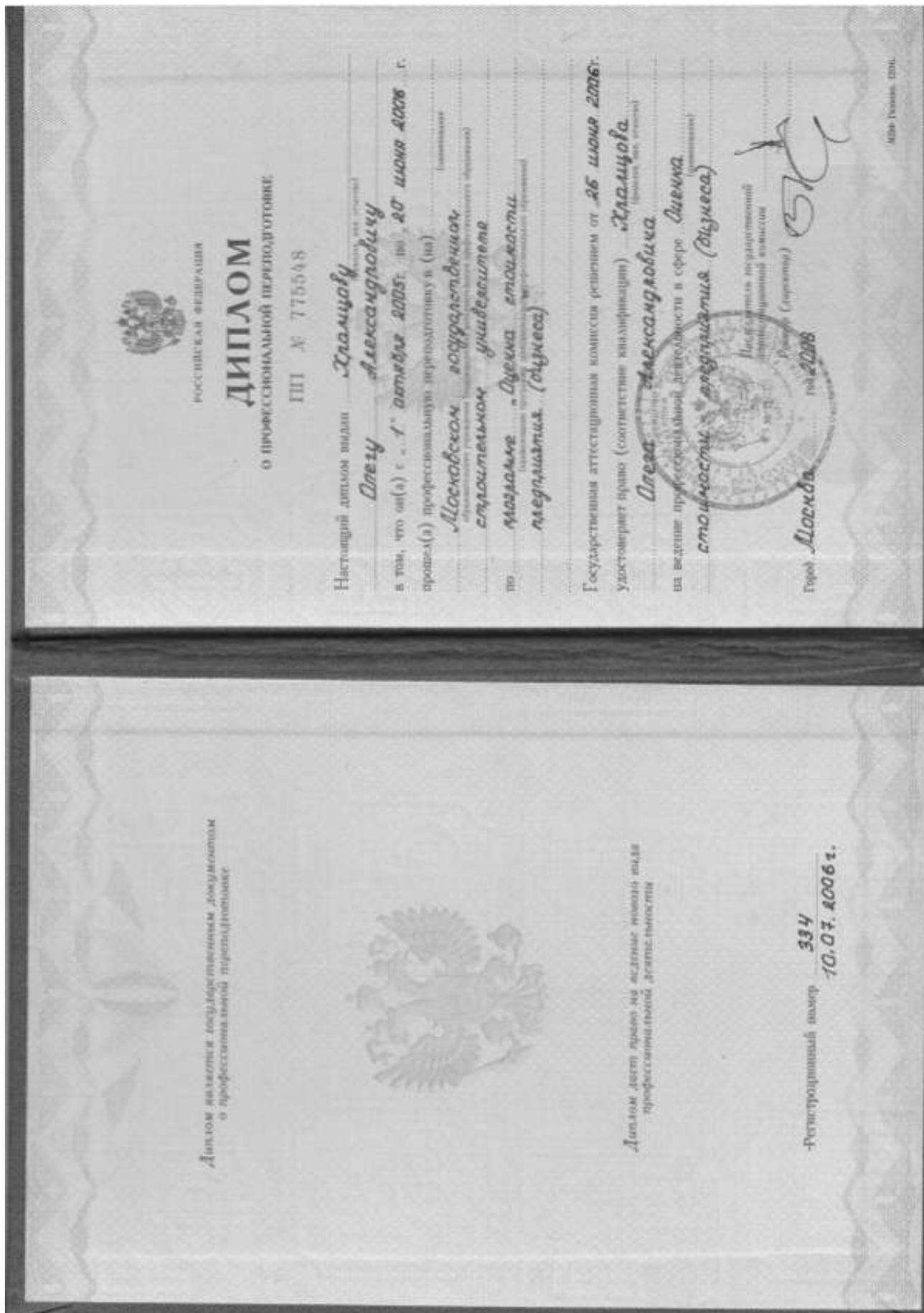
| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Храмцов Олег Александрович |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 44, кв. 73 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 2 925 (Две тысячи девятьсот двадцать пять) 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 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"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <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 действительными (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p> |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <p>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование».</p> <p>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.10.2016г.</p> |

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

(Храмцова Т.М.)
 и.л.
 «25» октября 2016г.

Страхователь:
 Храмцов Олег Александрович

 (Храмцов О.А.)
 «25» октября 2016г.




 Российская Федерация
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Храмунову
Олегу Александровичу
 в том, что он(а) с 16-апреля 2012, по 30-апреля 2012
 проешал(а) специализированно 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 |

Прием(а) не р по учебной программе
 выполнил(а) итоговую аттестацию не р по учебной программе
 (подпись) Сидорова подпись
Москва подпись
2012

Регистрационный номер 0270
 Подпись Сидорова
 Дата 2012