



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

А.А. Мионов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 500-88-20170414

**об определении справедливой (рыночной) стоимости:
Земельные участки общей площадью 329 992,00 кв.м.
расположенные по адресу: Московская область, р-н
Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"**

**по состоянию на 14 апреля 2017 года
дата составления отчета 14 апреля 2017 года**

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сюрвей.ру»

Начальнику отдела коллективных
инвестиций ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная
недвижимость»
Г-же Терещенко Н.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости имущества: Земельные участки общей площадью 329 992,00 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное".

Оценка справедливой (рыночной) стоимости проведена по состоянию на 14 апреля 2017 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на 14 апреля 2017 года (НДС не облагается) составляет:

354 210 112,88 руб.

(Триста пятьдесят четыре миллиона двести десять тысяч сто двенадцать рублей 88 копеек.)

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

А.А. Миронов

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	11
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	13
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя.....	14
4.2.1 Заявление оценщика	14
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
4.2.3 Сведения о независимости оценщика	15
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	18
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	19
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	20
6.4 Информация о местоположении объектов оценки	24
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	28
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки	28
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	29
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	29
8 АНАЛИЗ РЫНКА	32
8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки.....	32
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	38
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	38
8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	39
8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	39
8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	40
8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	40
8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	42

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	43
10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости.....	44
10.2 Методы оценки земельных участков	45
10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	47
11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	48
11.1 Методика расчета.....	48
11.2 Выбор единиц сравнения.....	49
11.3 Подбор объектов-аналогов	49
11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	50
11.5 Определение стоимости объектов оценки.....	52
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	57
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	58
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	59
14.1 Перечень методической литературы	59
14.2 Перечень источников внешней информации.....	60
15 ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	61

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Адрес
1	50:09:0010403:23	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
2	50:09:0010403:30	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства	Московская область, р-н Солнечногорский, -
ИТОГО :		329 992,00			

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20170414 от 13 апреля 2017 г.

Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Дата оценки	14 апреля 2017 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.	354 210 112,88 руб. (Триста пятьдесят четыре миллиона двести десять тысяч сто двенадцать рублей 88 копеек.)
Результаты оценки рыночной стоимости при расчете различными подходами	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Сравнительный подход: 354 210 112,88 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20170414 от 13 апреля 2017 г., Отчет об оценке №500-88-20170414 от 14 апреля 2017 года.

В том числе по объектам оценки:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	50:09:0010403:23	295 766,00	317 472 266,74
2	50:09:0010403:30	34 226,00	36 737 846,14
	ИТОГО :	329 992,00	354 210 112,88

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Адрес
1	50:09:0010403:23	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
2	50:09:0010403:30	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства	Московская область, р-н Солнечногорский, -
ИТОГО :		329 992,00			

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20170414 от 13 апреля 2017 г.

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Генеральный договор № №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20170414 от 13 апреля 2017 г.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельные участки общей площадью 329 992,00 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное".
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	14 апреля 2017 года
Период проведения оценки	С 13 апреля 2017 года (дата заключения Дополнительного соглашения) по 14 апреля 2017 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	14 апреля 2017 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. • В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и

	<p>рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <ul style="list-style-type: none">• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.• В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.• При сборе информации об объекте оценки Оценщик не проводит осмотр объекта оценки.• При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.• При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.• Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.• Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном
--	--

	<p>виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.</p> <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки не производится. Объект оценки находится в надлежащем состоянии.
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20170414 от 13 апреля 2017 г.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» Адрес места нахождения 123242, г.Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810900000000078, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Миронов Антон Андреевич Почтовый адрес Оценщика: Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213. Номер контактного телефона Оценщика: +7 (495) 509-22-72 Адрес электронной почты Оценщика: appraiser@survey.ru Местонахождение оценщика: офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1. Стаж: Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г.

	<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» ИНН 7701503076 Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).</p>
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1 Место нахождения: ОГРН 1027739150328 Дата присвоения ОГРН 04.09.2002г. ОГРН 1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г. ИНН/КПП 7701503076 / 770101001 Тел. (495) 509-22-72 Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20170414 от 13 апреля 2017 г.

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и

распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- В соответствии с Заданием на оценку осмотр объекта оценки не производится.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Антон Андреевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Миронов Антон Андреевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Миронов Антон Андреевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»


_____/Миронов А.А./


_____/Миронов А.А./



14 апреля 2017 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila>).

3) Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных из документов и материалов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	50:09:0010403:23	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ 99/2017/11875501 от 15.03.2017 г.
2	Земельный участок	50:09:0010403:30	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ 99/2017/11875500 от 15.03.2017

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы (Выписка из ЕГРН)	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	50:09:0010403:23	Долевая собственность	№ 99/2017/11875501 от 15.03.2017 г.	доверительное управление
2	Земельный участок	50:09:0010403:30	Долевая собственность	№ 99/2017/11875500 от 15.03.2017	доверительное управление

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	50:09:0010403:23	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства	нет	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
2	50:09:0010403:30	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства	нет	Московская область, р-н Солнечногорский, -
ИТОГО :		329 992,00				

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Таблица 6-4 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	50:09:0010403:23	2 292 186,50	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства
2	Земельный участок	50:09:0010403:30	347 051,64	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства
		ИТОГО :	2 639 238,14		

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Рисунок 6-1 Земельные участки на Публичной кадастровой карте

50:09:0010403:23

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки → 50:09:0010403:23 **Найти**

Земельные участки ¹ ★

1. 50:09:0010403:23
 обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0010403:23
Кад. квартал:	50:09:0010403
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 292 186,50 руб.
Уточненная площадь:	295 766 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	10.11.2010
Дата изменения сведений в ГКН:	22.11.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.11.2016

50:09:0010403:30

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:09:0010403:30 Найти

Земельные участки ¹

1 50:09:0010403:30
 Московская область, р-н Солнечногорский, -
 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0010403:30
Кад. квартал:	50:09:0010403
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, -
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	347 051,64 руб.
Уточненная площадь:	34 226 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	Корнеев Юрий Петрович
Дата постановки на учет:	26.05.2011
Дата изменения сведений в ГКН:	22.11.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.11.2016

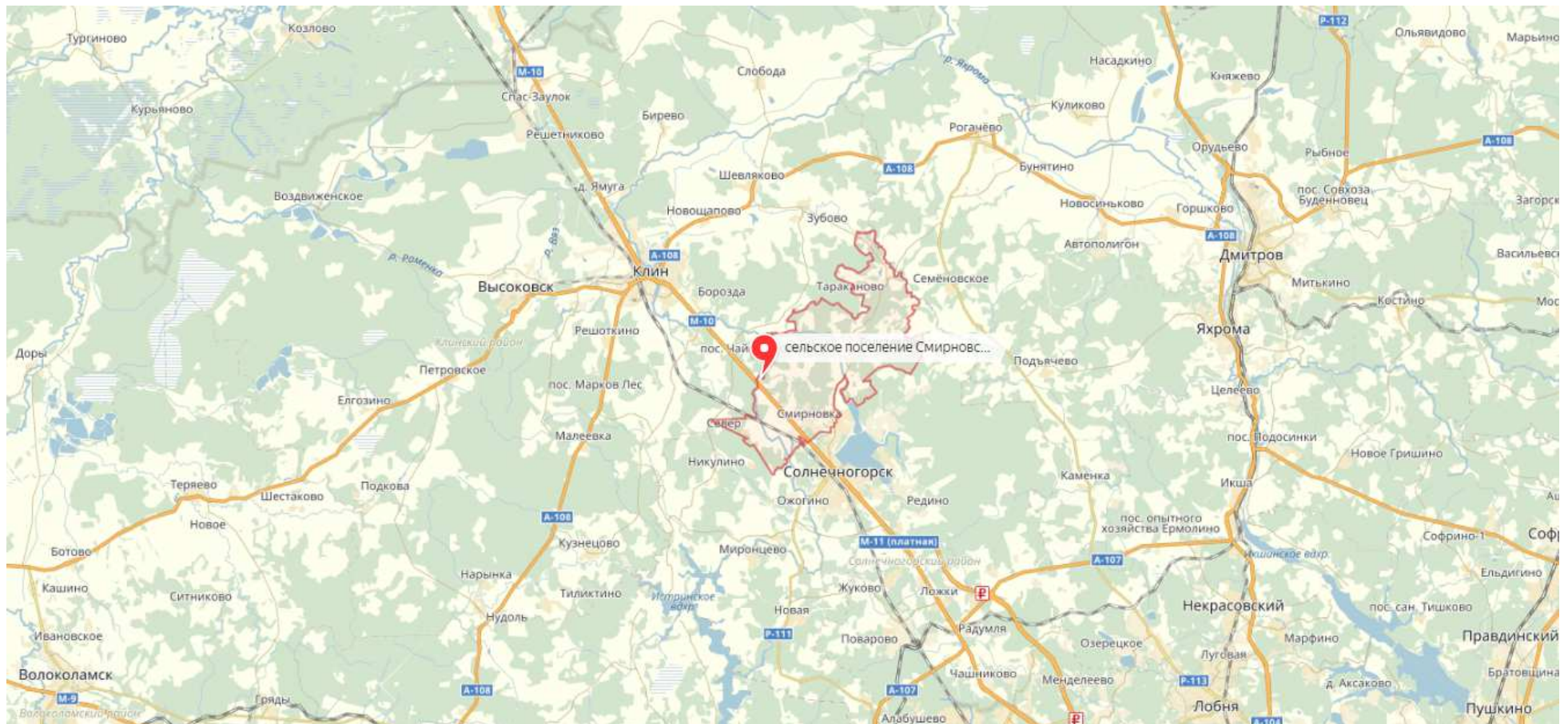
Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

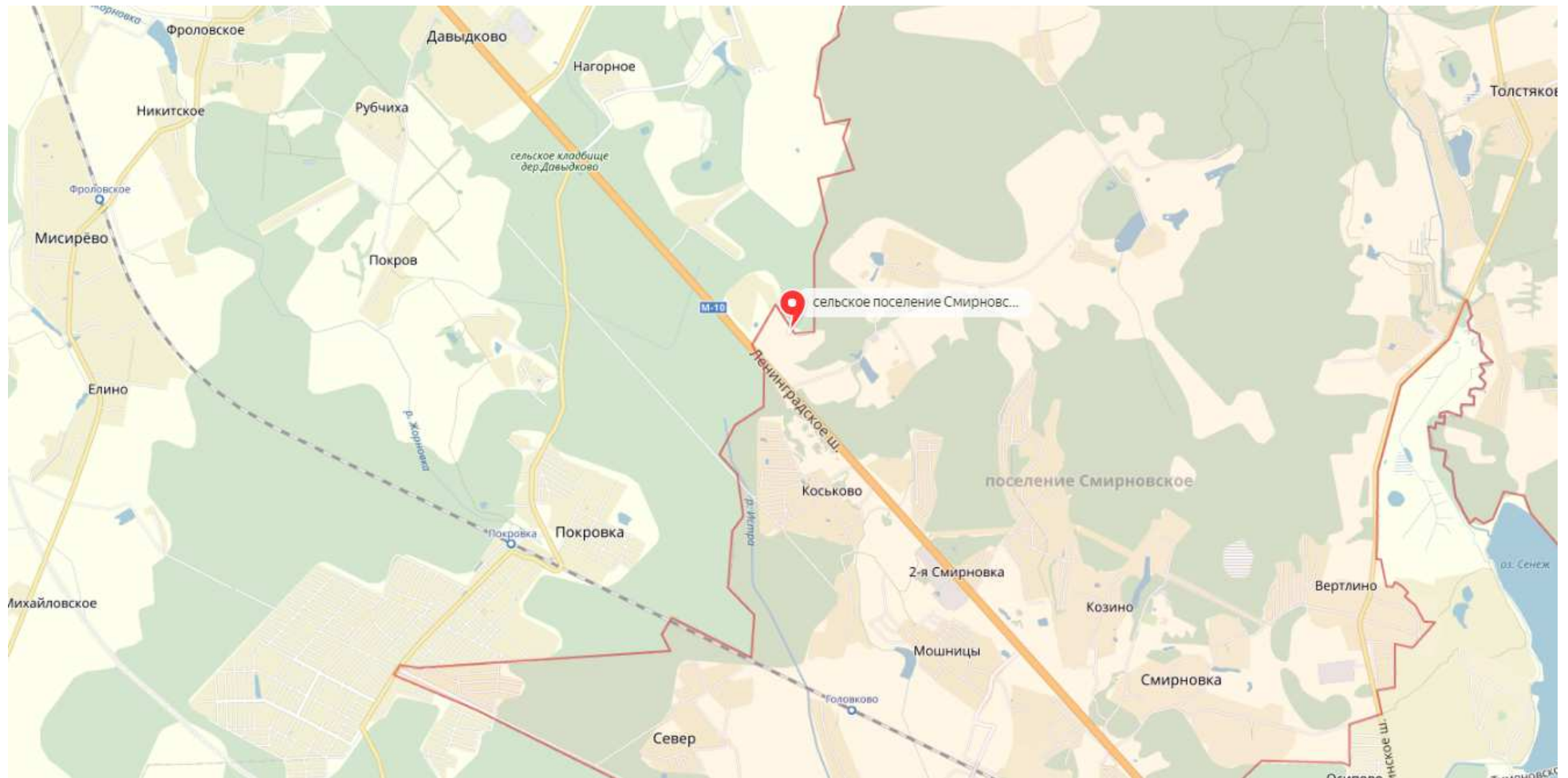
Источник информации: Публичная кадастровая карта, ссылка: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Источник информации: Публичная кадастровая карта, ссылка: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельные участки общей площадью 329 992,00 кв.м.) расположенное по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное".





Краткая характеристика земельных участков:

Земельные участки 50:09:0010403:23, 50:09:0010403:30		
№	Характеристика ЗУ	
1	Расположение участка	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Качественные характеристики ЗУ:		
1	Наличие несогласованных построек	нет
2	Состояние земельного участка (лес/кустарники)	не используется
3	Рельеф ЗУ	ровный
4	Наличие несогласованных коммуникаций	нет
5	Наличие подъездных путей	есть
6	Назначение ЗУ	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
7	использование: целевое и фактическое	для с/х производства
8	прилегающие землепользователи	земельные участки с/х назначения, частные земельные участки ЛПХ
9	инфраструктура (вода, свет, тепло, газ и т.д.)	по границе участка

Краткая информация о Солнечногорском районе

Солнечногорский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-западе Московской области.

Административный центр — город Солнечногорск.

Транспорт

По территории района проходят важные транспортные магистрали России — Главный ход Октябрьской железной дороги и автомагистраль **M10 E 105** Москва — Санкт-Петербург, а также «Малое московское кольцо» **A107** и Большое кольцо Московской железной дороги (БК МЖД).

Железнодорожные станции и платформы

Московский регион Октябрьской железной дороги:

Станция Подсолнечная
Станция Поварово I
Платформа Малино
Платформа Алабушево
Платформа Радищево
Платформа Поваровка
Платформа Берёзки
Платформа Сенеж
Платформа Головково

Большое кольцо Московской железной дороги:

Платформа 128 км
Станция Поварово-2
Платформа 142 км
Станция Поварово-3
Платформа Депо
Платформа Жилино

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 форме¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

¹ ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение</i>	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
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчет об оценке:</i>	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

<i>Подход к оценке:</i>	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Принципы оценки</i>	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
<i>существенности</i>	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
<i>однозначности</i>	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Рыночная стоимость:</i>	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

	<ul style="list-style-type: none"> 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 открытый рынок 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.
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость</i>	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 N 2)"
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обработывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1. Оценка Минэкономразвития России.
2. Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.
3. Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
4. Предварительные данные.
5. В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
6. Оценка.

Мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы - PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь - на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. - вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев - рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику - в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе - октябре 2016 г. - 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности - 3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться - до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне - 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца - 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом

выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3% до 226,0 млрд. долл. США, импорт - на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. 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 октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. **поступление доходов в федеральный бюджет сократилось**, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к **росту дефицита федерального бюджета**.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, - сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Источник информации: Министерство экономического развития РФ
<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160728>

8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

В статье 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохранным зонам);
- земли запаса.

Ст. 85 ЗК РФ делит населенные пункты на 9 зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- сельскохозяйственные;
- инженерные;
- военные;
- земли специального назначения;
- иным территориальным зонам.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земель, сегменту рынка – землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

К промышленным землям относятся территории вне жилищной застройки, используемые для размещения предприятий и для обеспечения их работы. Такие земли могут быть в государственной, частной или коммунальной собственности, а владеть ими могут как юридические так и физические лица. Интерес бизнеса к промзонам диктует потребность в промышленном объекте для организации производства, а также перспективой прибыльной продажи или сдачи в аренду. В статье представлен краткий обзор цен на покупку и аренду земель промышленного назначения в Московской и Ленинградской области, а также стоимость земельных участков коммерческого назначения в регионах России.

Московская область

Количество желающих купить землю промышленного назначения в Подмосковье всегда превышает предложение - площадей с таким статусом в Московской области немного. Как правило, лучшие земли относятся к сельскохозяйственным, а перевод их в категорию промышленных сложный по целому ряду причин, включая бюрократическую составляющую. При выборе участка важно иметь дело с компаниями, представляющими непосредственно собственника. Стоимость подмосковной земли зависит от:

удаленности от МКАД;
подъездных путей;
наличия коммуникаций;
обременений, которые могут препятствовать строительству;
вида земельного участка;
юридической чистоты документов.

Наибольшее влияние на стоимость промышленной земли оказывает близость к Москве. Несколько примеров:

Роменский район, д. Островцы, Новорязанское шоссе, участок в 12 км от кольцевой дороги, подведено электричество, газ, земля под склады, производство, всего 65 соток. Цена 357 т. руб./сотка.

Ступинский район, с. Константиновское, шоссе М4 Дон, 54 км от МКАД, электричество, газ, земля под склады, производство, всего 65 соток. Цена 360 т. руб./сотка.

Веневский район, село Большое Алитово, Тульская обл., шоссе М4 Дон, в 130 км от кольца, рядом электричество, газ, земля под склады, производство, всего 65 соток. Цена 16 т. руб./сотка.

8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей

конъюнктурой рынка - налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

- физические факторы - местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- факторы, связанные с феноменом массово
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Источник информации: <http://48.rpn.gov.ru/node/5919>

8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов представлена в следующих ниже таблицах.

Таблица 8-2 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки

Аналоги для земельных участков:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.roszem.ru/	https://solnechnogorsk.cian.ru/	https://solnechnogorsk.cian.ru/	http://www.roszem.ru/	http://www.roszem.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Коськово д., Солнечногорском районе, Московской области	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово	Московская область, Солнечногорский район, д. Дубинино	Коськово д., Солнечногорском районе, Московской области	Дубинино д., Солнечногорском районе, Московской области
8	Площадь, кв.м.	101 500,00	183 000,00	25 000,00	101 500,00	25 000,00
	Стоимость, руб.	143 591 668,00	232 550 000,00	37 000 000,00	143 591 668,00	30 000 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	1 414,70	1 270,77	1 480,00	1 414,70	1 200,00
10	Категория земель	земли промышленности, энергетики, ...	земли промышленности, энергетики, ...	земли промышленности, энергетики, ...	земли промышленности, энергетики, ...	земли промышленности, энергетики, ...
11	Разрешенное использование земельного участка	строительство промышленных объектов	строительство промышленных объектов	строительство промышленных объектов	строительство промышленных объектов	строительство промышленных объектов
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
13	Ссылка на источник	http://www.roszem.ru/land/515020/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/146763803/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/147213573/	http://www.roszem.ru/land/474319/	http://www.roszem.ru/land/513471/

Источник информации: Скриншоты интернет-страниц с предложениями представлены в Приложении Отчета «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки».

8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

По результатам проведенного анализа фактических цен предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектами оценки, Оценщик установил, что цены предложений лежат в диапазоне от 1200,00 – 1480,00 руб./ кв. м

Среднее арифметическое значение 1356,03 руб./кв. м

В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из исходя из установленной категории оцениваемых земельных участков, их разрешенного и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование земельных участков признано вариантом их наиболее эффективного использования.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	23:30:0101000:0206	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства	строительство промышленных объектов
2	23:30:0101000:0207	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для с/х производства	строительство промышленных объектов
ИТОГО :		329 992,00			

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, земельными участками. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

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. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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.»

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.¹

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

¹ Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

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

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты Метод остатка Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные	Доходный

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства

улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости **объектов оценки**, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.**

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2016, под редакцией Лейфера Л.А., том 3 «Земельные участки». (Стр. 279, табл. 77).

Величина корректировки была принята на уровне минус -10,20% для земельных участков категории "Земли СХ".

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016 под редакцией Лейфера Л.А., том 3 «Земельные участки», табл.77.

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги

были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в одном районе Калужской области и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

В связи с тем, что оцениваемые земельные участки представляют собой единый массив, Оценщик считает целесообразным вводить корректировку на площадь как для единого земельного участка.

Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.



Расчет величины корректировок на площадь приведен в соответствующих таблицах.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимости.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Таблица 11-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки (пашни)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./кв.м.		1 414,70	1 270,77	1 480,00	1 414,70	1 200,00
Рыночные условия (дата продажи)		апр.17	апр.17	апр.17	апр.17	апр.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		1 270,40	1 141,15	1 329,04	1 270,40	1 077,60
Месторасположение	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Коськово д., Солнечногорском районе, Московской области	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово	Московская область, Солнечногорский район, д. Дубинино	Коськово д., Солнечногорском районе, Московской области	Дубинино д., Солнечногорском районе, Московской области
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		1 270,40	1 141,15	1 329,04	1 270,40	1 077,60
Наличие коммуникаций на участке	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		1 270,40	1 141,15	1 329,04	1 270,40	1 077,60
Корректировка на функциональное назначение объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Цена после корректировки, руб./м ²		1 270,40	1 141,15	1 329,04	1 270,40	1 077,60
Общая площадь, м ²	329 992,00	101 500,00	183 000,00	25 000,00	101 500,00	25 000,00
<i>Корректировка на масштаб</i>		-10,81%	-5,57%	-22,14%	-10,81%	-22,14%
Цена после корректировки, руб./м ²		1 133,07	1 077,59	1 034,79	1 133,07	839,02
Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
<i>Корректировка на инженерно-геологические условия</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		1 133,07	1 077,59	1 034,79	1 133,07	839,02
Показатель совокупной корректировки, %		21,01%	15,77%	32,34%	21,01%	32,34%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,22	0,29	0,14	0,22	0,14
Удельный показатель стоимости, руб. / кв.м.	1 073,39					

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-2 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость по сравн. подходу, руб.
1	50:09:0010403:23	295 766,00	1 073,3900	317 472 266,74
2	50:09:0010403:30	34 226,00	1 073,3900	36 737 846,14
	Итого:	329 992,00		354 210 112,88

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-3 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Наилучшее и наиболее эффективное использование	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	50:09:0010403:23	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	строительство промышленных объектов	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	317 472 266,74
2	50:09:0010403:30	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	строительство промышленных объектов	Московская область, р-н Солнечногорский, -	36 737 846,14
ИТОГО :		329 992,00				354 210 112,88

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, от использования затратного и доходного подходов в Отчете представлен обоснованный отказ.

Так как в оценке был использован один подход, его результатам был присвоен удельный вес 1,00.

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок	50:09:0010403:23	295 766,00	317 472 266,74	317 472 266,74
2	Земельный участок	50:09:0010403:30	34 226,00	36 737 846,14	36 737 846,14
	<i>Интегральный показатель веса по соответствующему подходу</i>			1	
*	ИТОГО		329 992,00		354 210 112,88

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 14 апреля 2017 года составляет:

354 210 112,88 (Триста пятьдесят четыре миллиона двести десять тысяч сто двенадцать рублей 88 копеек.) руб. (НДС не облагается).

Оценщик

Генеральный директор
 ООО «Сюрвей.ру»


 _____ /Миронов А.А./

 _____ /Миронов А.А./

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Заданием на оценку №20170414 от 13 апреля 2017 г., заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельные участки общей площадью 329 992,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 14 апреля 2017 года и представлена в Отчете об оценке №500-88-20170414 от 13 апреля 2017 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

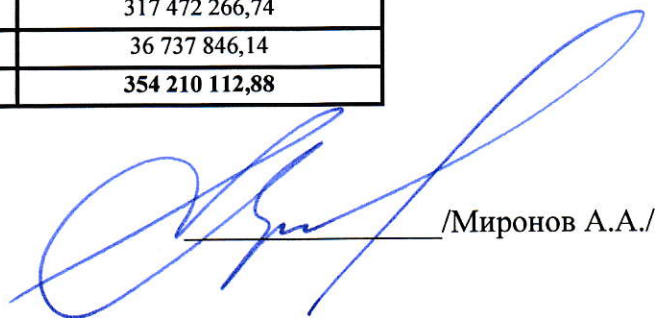
В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 14 апреля 2017 года составляет (НДС не облагается):

354 210 112,88 (Триста пятьдесят четыре миллиона двести десять тысяч сто двенадцать рублей 88 копеек.) руб. (НДС не облагается).

В том числе:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	50:09:0010403:23	295 766,00	317 472 266,74
2	50:09:0010403:30	34 226,00	36 737 846,14
	ИТОГО :	329 992,00	354 210 112,88

Оценщик


/Миронов А.А./

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2016» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2016» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №19, 2016» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов
(<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/201505272>).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сторвей.ру»**
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «16» апреля 2016 года по «15» апреля 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «16» апреля 2010 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60.000.000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

Страхователь

2

Страховщик

защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Миронов Антон Андреевич
на основании Устава.)



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела заведующий сектором
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015г.)



Страхователь _____

Страховщик _____

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022156/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Антон Андреевич**
Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказать от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022155/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Александр Андреевич**
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик

- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В. действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

Дата

№ 772-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы

(Ф.И.О. оценщика)

16.12.2001

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970 30.06.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа в профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 222 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НИ АРМО
Должность, указанное лицо

Москва



Петровская Е.В.



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МинБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 297

из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Миронова Александра Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков **Некоммерческого партнерства**

(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«30» августа 2006

за регистрационным № 222

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

Дата

№ 2860-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

Паспорт 45 11 №627662 выдан
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

(Ф.И.О. оценщика)

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 223 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54
E-mail: armo@sroarmo.ru

Выписка № 33 -07/12

**из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

11 июля 2012 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Миронова Антона Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Миронов Антон Андреевич**

(Ф.И.О. оценщика)

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

30 августа 2006 г. за регистрационным № 223

Генеральный директор _____



Е. В. Петровская



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

16.05.2016 № 07-03719/16

на № б/н от 11.05.2016

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

Рубцовская набережная, д. 3, стр. 1,
г. Москва, 105082

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93

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 15.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u> 1: <u> </u>	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
15.03.2017 № 99/2017/11875501	
Кадастровый номер: 50:09:0010403:23	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010403
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
Площадь:	295766 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2292186.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального 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	
(полное наименование должности)	
(полное)	
ФГИС ЕГРН	
(инициалы, фамилия)	

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
15.03.2017 № 99/2017/1187501	
Кадастровый номер: 50:09:0010403:23	

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, № 50-50-09/999/2013-115 от 27.05.2013
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи, № ДКП/05-ЗУ от 01.04.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Иные ограничения (обременения) прав, Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", кад.№ 50:09:0010403:23, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 295766 кв. м
дата государственной регистрации:	20.06.2013
4.1.1. номер государственной регистрации:	50-50-09/999/2013-115
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 ", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления имуществом, № б/н 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

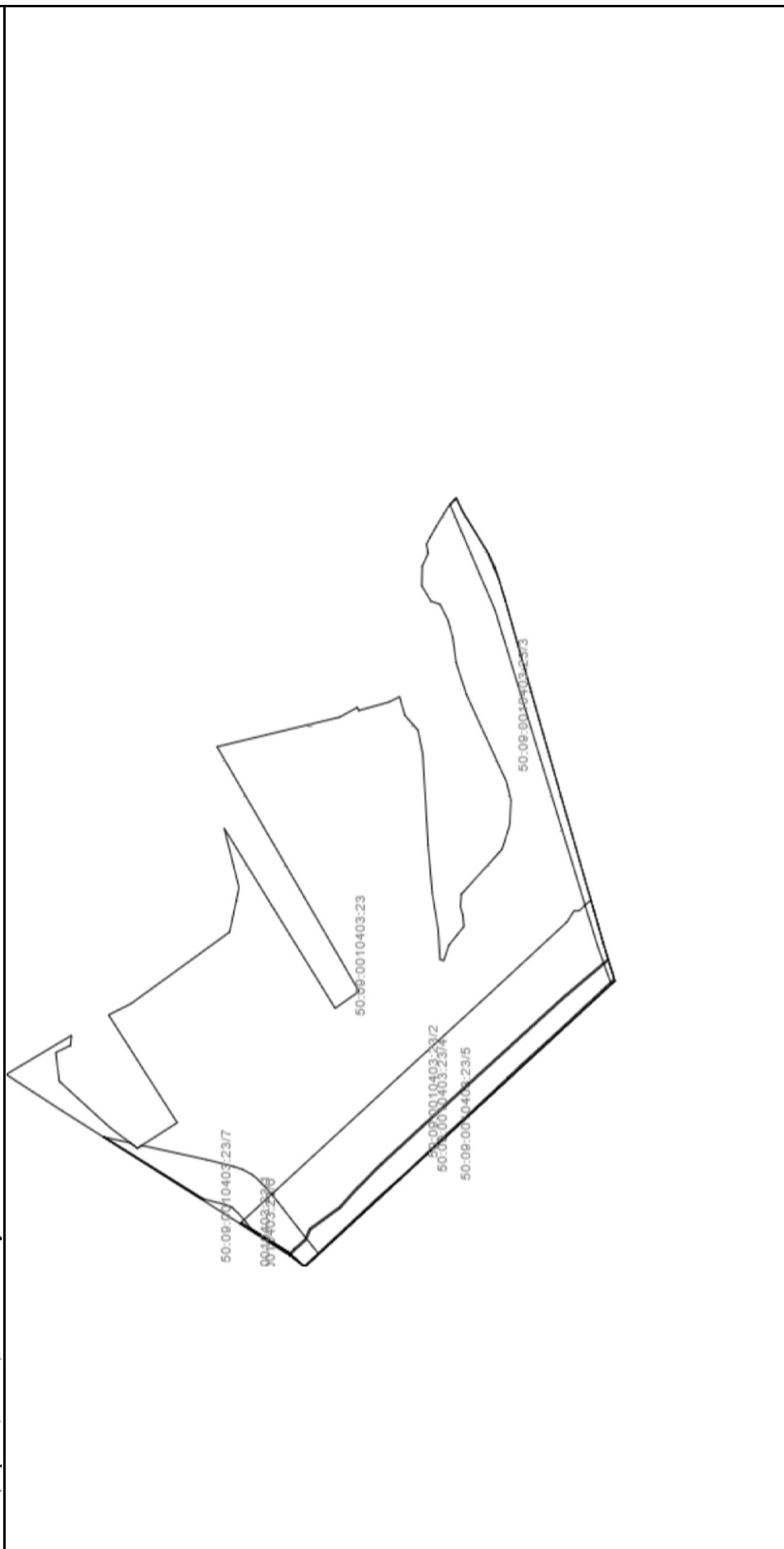
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
15.03.2017 № 99/2017/1187501	
Кадастровый номер: 50:09:0010403:23	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

Государственный регистратор	
(полное наименование должности)	
(подпись)	
ФГИС ЕГРН	
(инициалы, фамилия)	

М.П.

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 15.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.03.2017 № 99/2017/11875500		
Кадастровый номер:		50:09:0010403:30
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010403	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, -	
Площадь:	34226 +/- 1619 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	347051.64	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального 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
(полное наименование должности)		(полное)
		(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего листов выписки: ____	
15.03.2017 № 99/2017/1187500	
Кадастровый номер: 50:09:0010403:30	

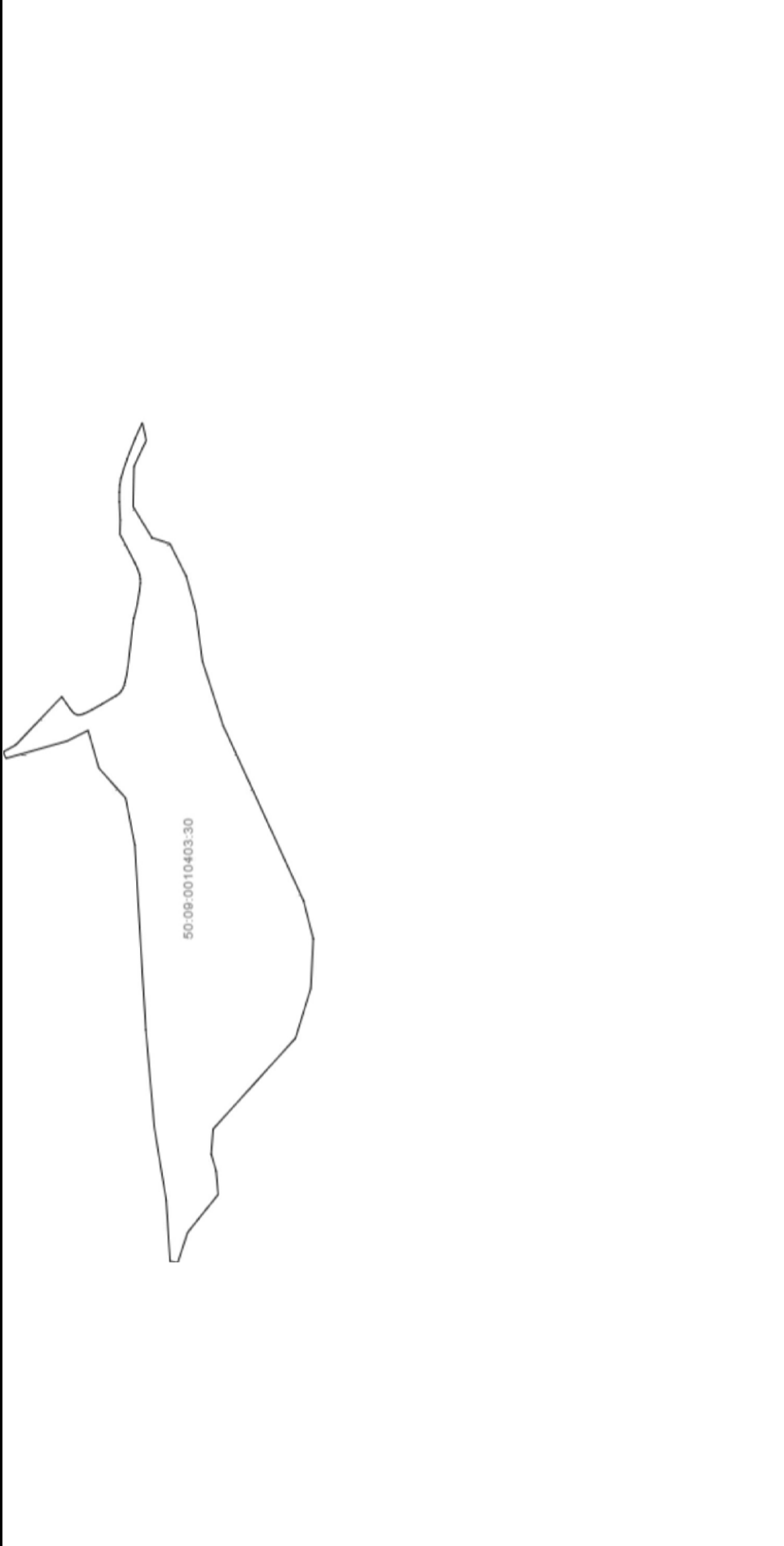
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-09/999/2013-116 от 27.05.2013
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи, № ДКП/05-ЗУ от 01.04.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Иные ограничения (обременения) прав, Московская область, Солнечногорский район, кад. № 50:09:0010403:30, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 34 226 кв. м
дата государственной регистрации:	20.06.2013
4.1.1. номер государственной регистрации:	50-50-09/999/2013-116
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 ", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления имуществом, № б/н 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
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
15.03.2017 № 99/2017/1187500	
Кадастровый номер: 50:09:0010403:30	

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

Государственный регистратор	
<small>(полное наименование должности)</small>	
ФГИС ЕГРН	
<small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.



Зодчий

1 236 000 руб.

Цена: **988 800 руб.**

ФЕНИКС 4К **138.23 м²**

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

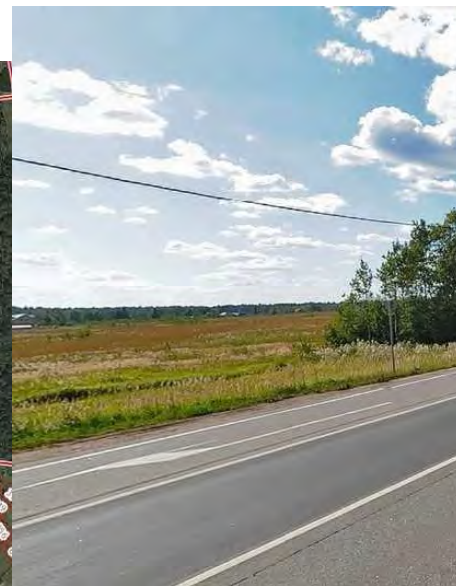
Поделиться

Продам земельный участок 1015.0 соток в Косьюково д., Солнечногорском районе, Московской области

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 54 км от города (МКАД), Косьюково д.

Лот № 515020 (Размещен 26.05.2016)

Previous



Next



Площадь	Цена	Цена за сотку
143 591 668 P	141 470 P	
1 015.00 сот.	2 530 000 \$	2 493 \$
	2 382 746 €	2 348 €

Контакты

Продавец
Галина

Телефон
8(916)037-10-60

Участок

Категория земель:
земли промышленности, энергетики, ...

Вид разрешенного использования:
строительство промышленных объектов

Вид права:
собственность

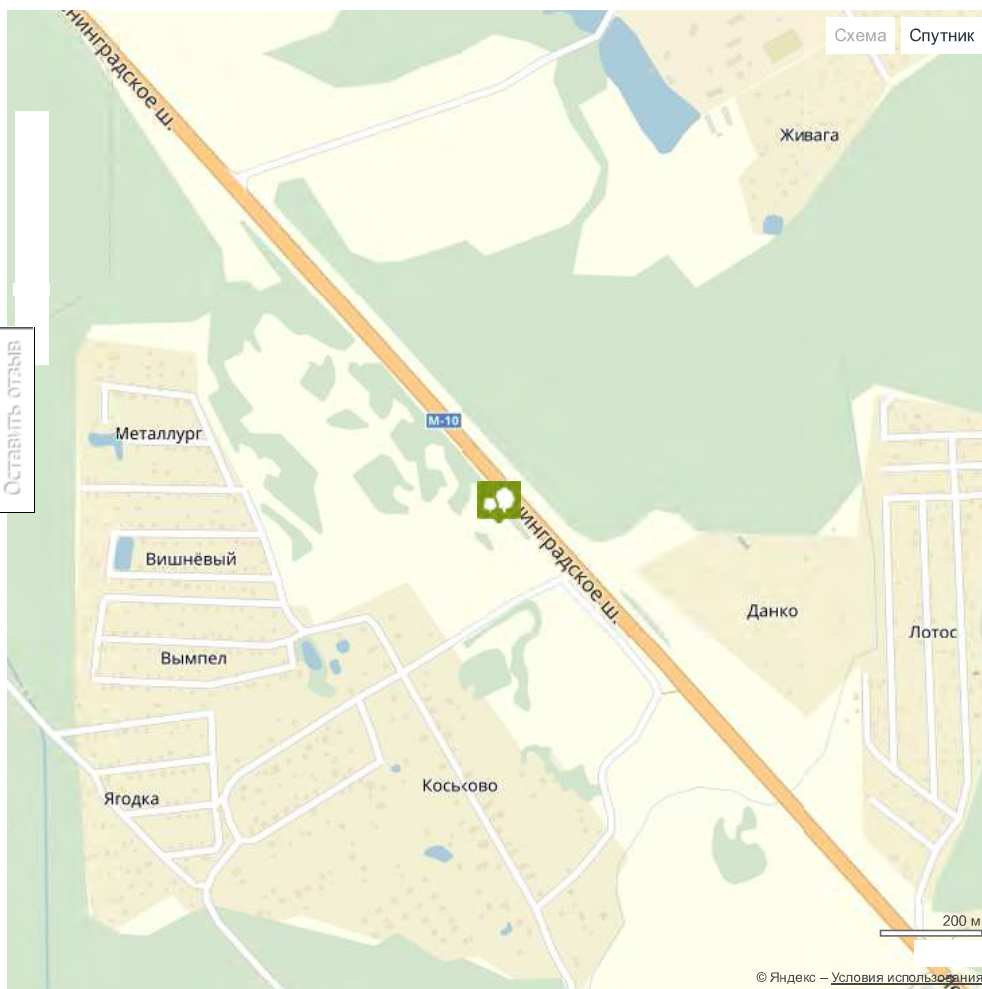
Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:
газ, канализация, вода, электричество

Описание

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3 Га из актива 10,15 Га, расположенный на 1-й линии Ленинградского шоссе в 54 км от МКАД вблизи д. Коськово Солнечногорского района. Категория – Земли промышленности, энергетики, транспорта... РВИ – Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Статус – собственность. Коммуникации- по границе земельного участка. Круглогодичные асфальтированные подъездные пути (первая линия Ленинградского шоссе). Рельеф земельных участков ровный. Стоимость – 2 500 \$ за сотку. Торг. Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Расположение



Похожие объекты



[Московская область](#)

0.17 Га

13 500 000 Р

участок 18.3 га
Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово [Показать на карте](#)

+ Просмотров: всего 184, за сегодня 3 Платное 8 фев, 11:22

232 550 000 руб.

Следить за изменением цены

+7 964 724-71-07 , +7 916 005-93-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения

Площадь участка: 18.3 га

Виктор.Продается земельный участок промышленного назначения 18,3 Га. в Солнечногорском районе д.Есипово, участок расположен на Ленинградском шоссе 34 км. Ровный рельеф участка. Идеальное место под строительство промышленно-складских объектов. Все коммуникации по границе участка. МКАД в 34 км.

Delta-Istra

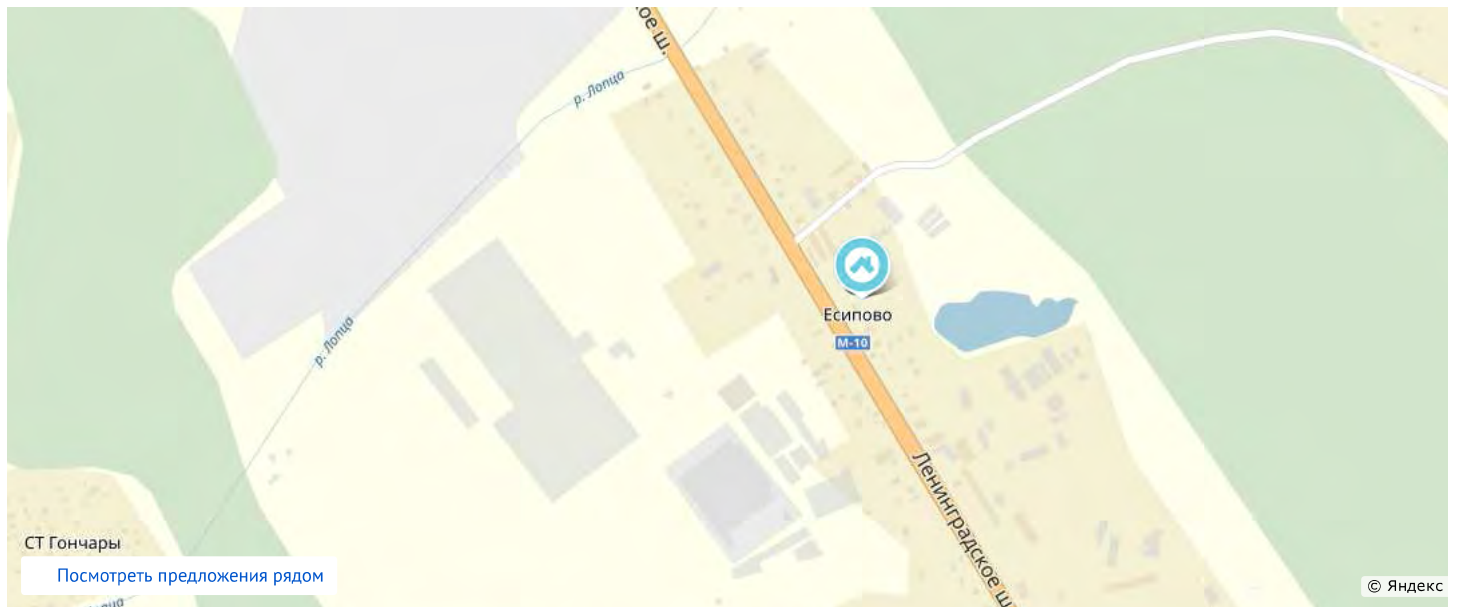
+7 964 724-71-07 , +7 916 005-93-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



[КАРТА](#) [360° ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



Поделиться в [В](#) [О](#) [f](#) [t](#)

Похожие предложения



участок 18.3 га

[Об объекте](#) [На карте](#) [Похожие предложения](#)

232 550 000 руб.

Delta-Istra

[Показать телефон](#)

коммерческая земля

+ Просмотров: всего 141, за сегодня 2 ₽ Платное 24 авг, 15:34

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

Ленинградское шоссе 40,0 км. до МКАД

37 000 000 руб.

148 000 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)

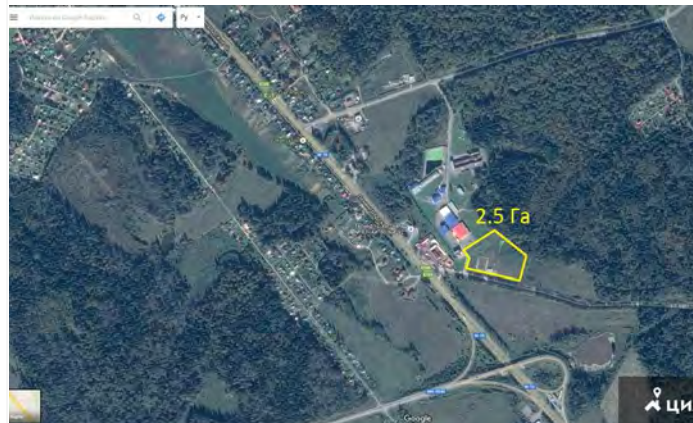
+7 926 258-37-62

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

- Площадь: 250 сот.
- Категория земли: пром. назначения
- Вид разрешенного использования: промышленность

Солнечногорский район, д.Дубино, земельный участок 2.5 Га, земли населенных пунктов, для размещения складского комплекса, участок в собственности, электричество 160 кВт, огорожен забором, на участке здание S=100 кв.м. Хороший асфальтированный подъезд. Согласован съезд. Материал для склада частично завезен. Ленинградское ш в 100 метрах. Возможен торг.



Игорь Терехов

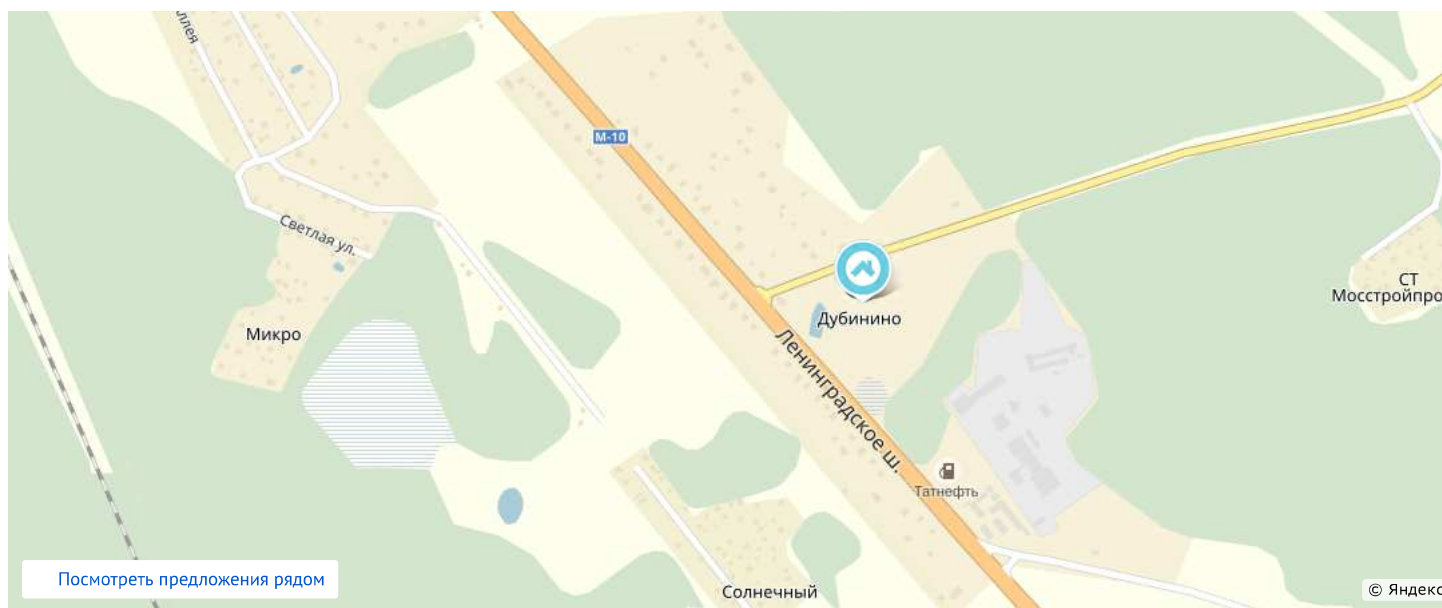
Артамон

+7 926 258-37-62

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[КАРТА](#) [360° ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



[Посмотреть предложения рядом](#)

Поделиться в [В](#) [О](#) [f](#) [T](#)

Похожие предложения

коммерческая земля

37 000 000 руб.

Игорь Терехов

Об объекте [На карте](#) [Похожие предложения](#)

[Показать телефон](#)

Поделиться

Продам земельный участок 1015.0 соток в Косьюково д., Солнечногорском районе, Московской области

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 54 км от города (МКАД), Косьюково д.

Лот № 474319 (Размещен 14.02.2016)

Previous



Next

Оставить отзыв



Площадь	Цена	Цена за сотку
1 015.00 сот.	2 530 000 \$	2 493 \$
	2 382 746 €	2 348 €



Контакты

Продавец
Галина

Телефон
8(916)037-10-60

Участок

Категория земель:
земли промышленности, энергетики, ...

Вид разрешенного использования:
строительство промышленных объектов

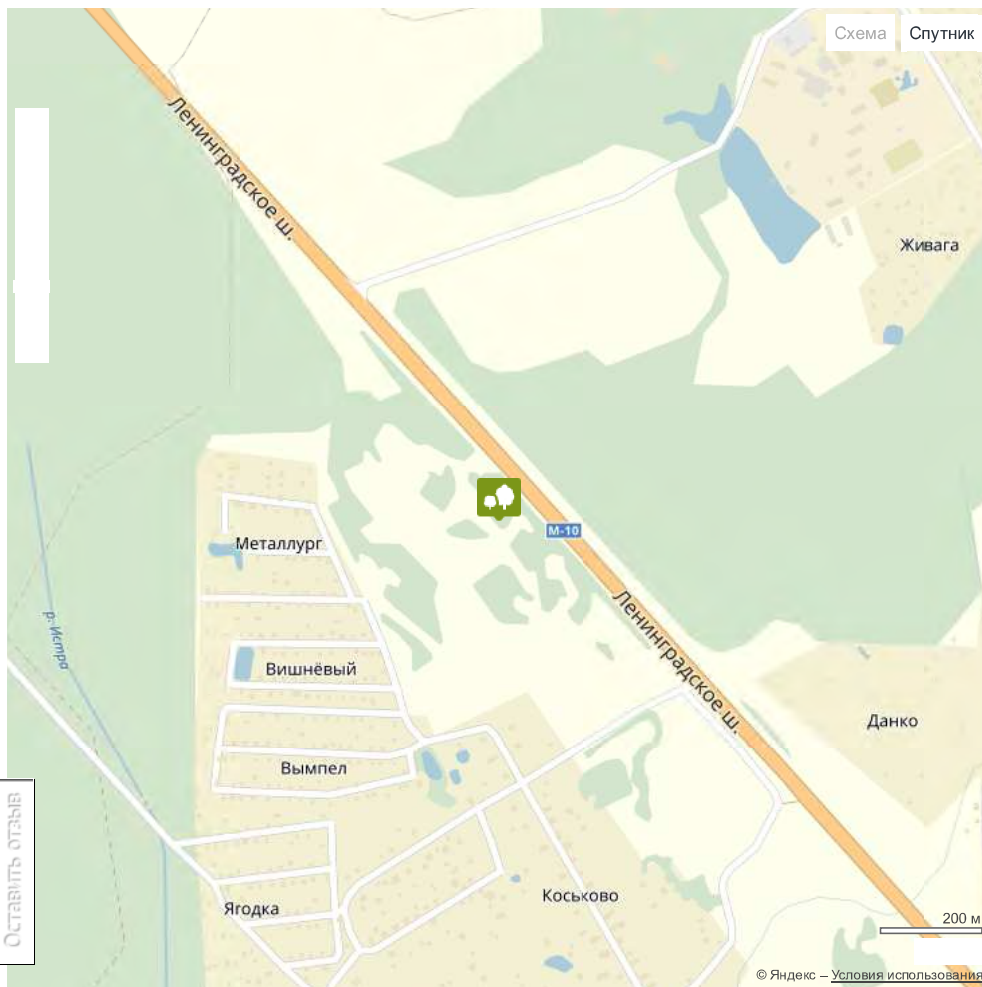
Вид права:
собственность

Коммуникации:
газ, канализация, вода, электричество

Описание

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 10,15 Га на 1-й линии Ленинградского шоссе, расположенный в МО, Солнечногорский район, вблизи д. Косьюково в 54 км от МКАД. Категория – Промышленного назначения. РВИ – Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Статус – собственность. Коммуникации- по границе земельного участка. Земельные участки идеально подходят для размещения производства, складских комплексов и любых промышленных объектов. Имеют круглогодичные асфальтированные подъездные пути (первая линия Ленинградского шоссе). Рельеф земельных участков ровный. Площадь- по желанию от 0,5 Га. Стоимость – 2 500 \$ за сотку. Торг. Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Расположение



Похожие объекты



[Московская область](#)

0.17 Га

13 500 000 Р



[Московская область](#)

0.40 Га

599 000 Р



[Московская область](#)

0.10 Га

75 000 Р



300let

~~1 236 000 руб.~~
Цена: **988 800 руб.**

ФЕНИКС 4К **138.23 м²**

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Поделиться

Продам земельный участок 250.0 соток в Дубинино д., Солнечногорском районе, Московской области

40 км от города (МКАД), Дубинино д.

Лот № 513471 (Размещен 23.05.2016)

Площадь Цена Цена за сотку

30 000 000 Р 120 000 Р

250.00 сот. 528 582 \$ 2 114 \$

497 817 € 1 991 €

ОСТАВИТЬ ОТЗЫВ

Контакты

продавец
Владимир

Телефон
8-909-636-16-24

Участок

Категория земель:
земли промышленности, энергетики, ...

Вид разрешенного использования:
строительство промышленных объектов

Вид права:
собственность

Транспортная доступность:
подведена автодорога

Коммуникации:
электричество

Описание

продается участок с отличными подъездными путями(80м от Ленинградского шоссе) справа из Москвы. Огороженная территория и фундамент с металлоконструкциями под склад 900кв.м. Административное здание 90м.кв. Свет 160кв.т. 50:09:0020544:29

Расположение

