



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

Ан.А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 500-88-20171014

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

по состоянию на 13 октября 2017 года
дата составления отчета 13 октября 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 стоимости имущества: Земельные участки общей площадью 329 992,00 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное".

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 13 октября 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 стоимость объектов оценки по состоянию на 13 октября 2017 года (НДС не облагается) округленно составляет:

333 672 000,00 руб.

(Триста тридцать три миллиона шестьсот семьдесят две тысячи рублей 00 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»



Ан.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..... | 15 |
| 4.2.1 Заявление оценщика | 15 |
| 4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 15 |
| 4.2.3 Сведения о независимости оценщика | 15 |
| 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 17 |
| 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения..... | 19 |
| 6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки | 20 |
| 6.3 Фотографии объектов оценки | 21 |
| 6.4 Количественные и качественные характеристики объектов оценки | 26 |
| 6.5 Информация о местоположении объектов оценки | 30 |
| 7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 35 |
| 7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки..... | 35 |
| 7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки..... | 36 |
| 7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения | 36 |
| 8 АНАЛИЗ РЫНКА | 39 |
| 8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки..... | 39 |
| 8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость | 47 |
| 8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки | 47 |
| 8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки | 48 |
| 8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки..... | 49 |
| 8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости..... | 49 |
| 8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки..... | 49 |
| 8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки | 52 |

| | |
|--|-----------|
| 9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) | 53 |
| 10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ | 55 |
| 10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости..... | 55 |
| 10.2 Методы оценки земельных участков | 56 |
| 10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки..... | 58 |
| 11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 59 |
| 11.1 Методика расчета..... | 59 |
| 11.2 Выбор единиц сравнения..... | 60 |
| 11.3 Подбор объектов-аналогов | 60 |
| 11.3.1 Объекты – аналоги | 61 |
| 11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения..... | 63 |
| 11.5 Определение стоимости объектов оценки..... | 66 |
| 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 74 |
| 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 75 |
| 14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ..... | 76 |
| 14.1 Перечень методической литературы | 76 |
| 14.2 Перечень источников внешней информации..... | 77 |
| 15 ДОКУМЕНТАЦИЯ..... | 78 |

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 №20171014 от 05 октября 2017 г.

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

| | |
|--|--|
| Дата оценки | 13 октября 2017 года |
| Вид определяемой стоимости | Справедливая 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 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 стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб. | 333 672 000,00 руб. (Триста тридцать три миллиона шестьсот семьдесят две тысячи рублей 00 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: 333 672 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00) |

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20171014 от 05 октября 2017 г., Отчет об оценке №500-88-20171014 от 13 октября 2017 года.

В том числе по объектам оценки:

| № | Объект права земельный участок | Площадь (кв. м.) | Справедливая стоимость округленно, руб. |
|---|--------------------------------|-------------------|---|
| 1 | 50:09:0010403:23 | 295 766,00 | 299 064 000,00 |
| 2 | 50:09:0010403:30 | 34 226,00 | 34 608 000,00 |
| | ИТОГО : | 329 992,00 | 333 672 000,00 |

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 №20171014 от 05 октября 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 №20171014 от 05 октября 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 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 стоимости объектов оценки |
| Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке) | Определение справедливой 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 | 13 октября 2017 года |
| Период проведения оценки | С 05 октября 2017 года (дата заключения Дополнительного соглашения) по 13 октября 2017 года (дата составления Отчета) |
| Дата составления Отчета | 13 октября 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 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 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 №20171014 от 05 октября 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 Александр Андреевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93. 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 2003 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222 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» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 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)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер |

| | |
|---|--|
| | <p>227-9С от 16.06.2009 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный). |
| 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</p> <p>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 №20171014 от 05 октября 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.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Земельные участки в соответствии с данными портала rosreestr.ru имеют вид разрешенного использования (далее ВРИ) для с/х производства, однако по данным Генерального Плана сельского поселения Смирновское Солнечногорского муниципального района Московской области, оцениваемые земельные участки расположены в зоне Производственного, коммунально – складского назначения. На дату оценки вид использования оцениваемого участка является не соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), т.к. не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны. На основании Градостроительного кодекса РФ и ПЗЗ земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных

зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» На основании «Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»: Категория земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения не подразумевает с/х производство. Учитывая вышеизложенные факторы и местоположение земельных участков, Оценщик вводит допущение, что использование оцениваемых участков под строительство производственных, коммунально – складских объектов является юридически правомочным. Расчет справедливой стоимости произведен с учетом данной информации.

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 Александр 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 Александр 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 Александр 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 Ал.А./

Миронов Ан.А./

13 октября 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 |
| 3 | Постановление Правительства Московской области о переводе земель | | | №597/29 от 23.08.2016 г. |

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

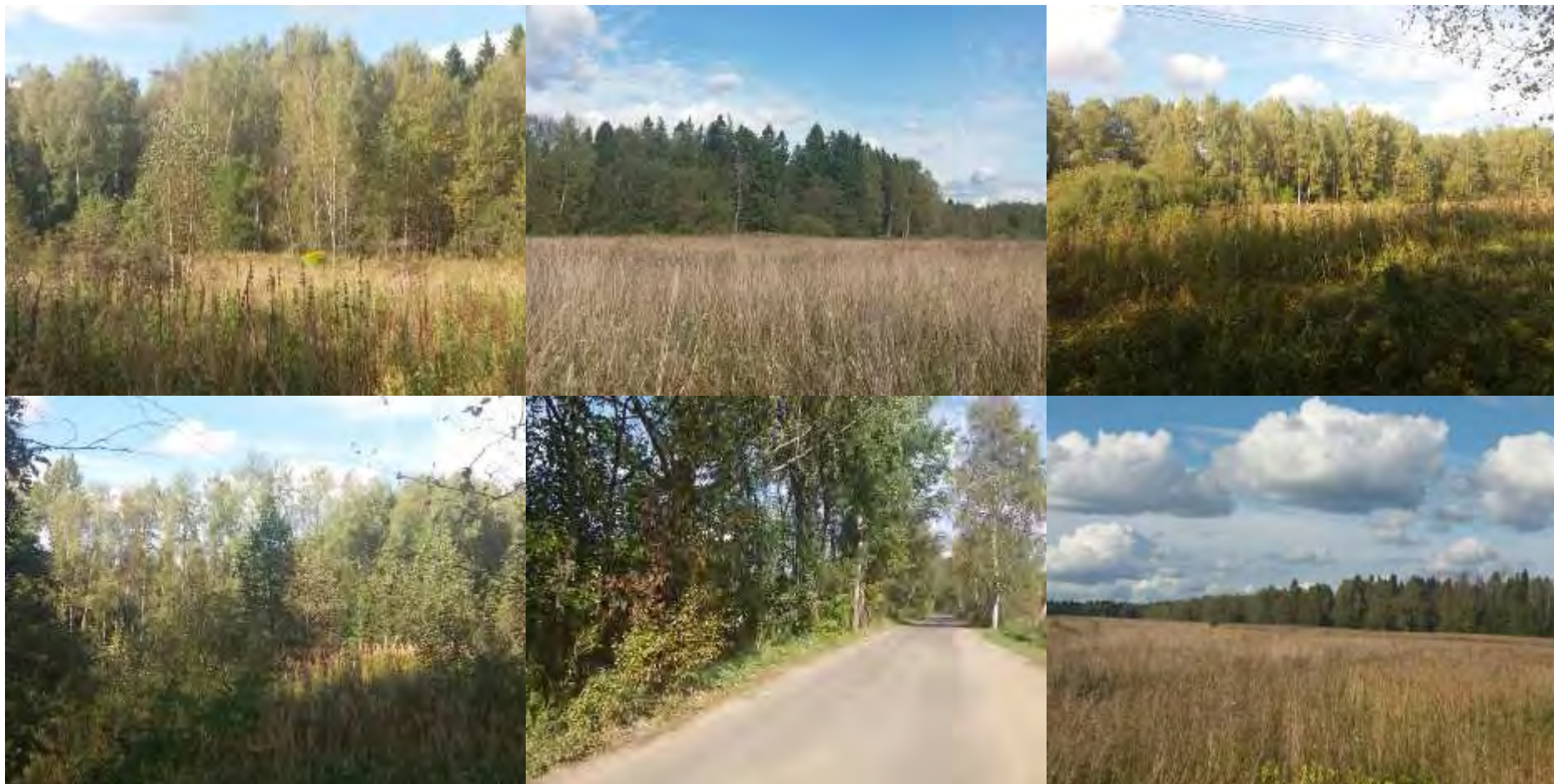
Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

| № | 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 Фотографии объектов оценки











6.4 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.6.1 «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.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pk5.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 |

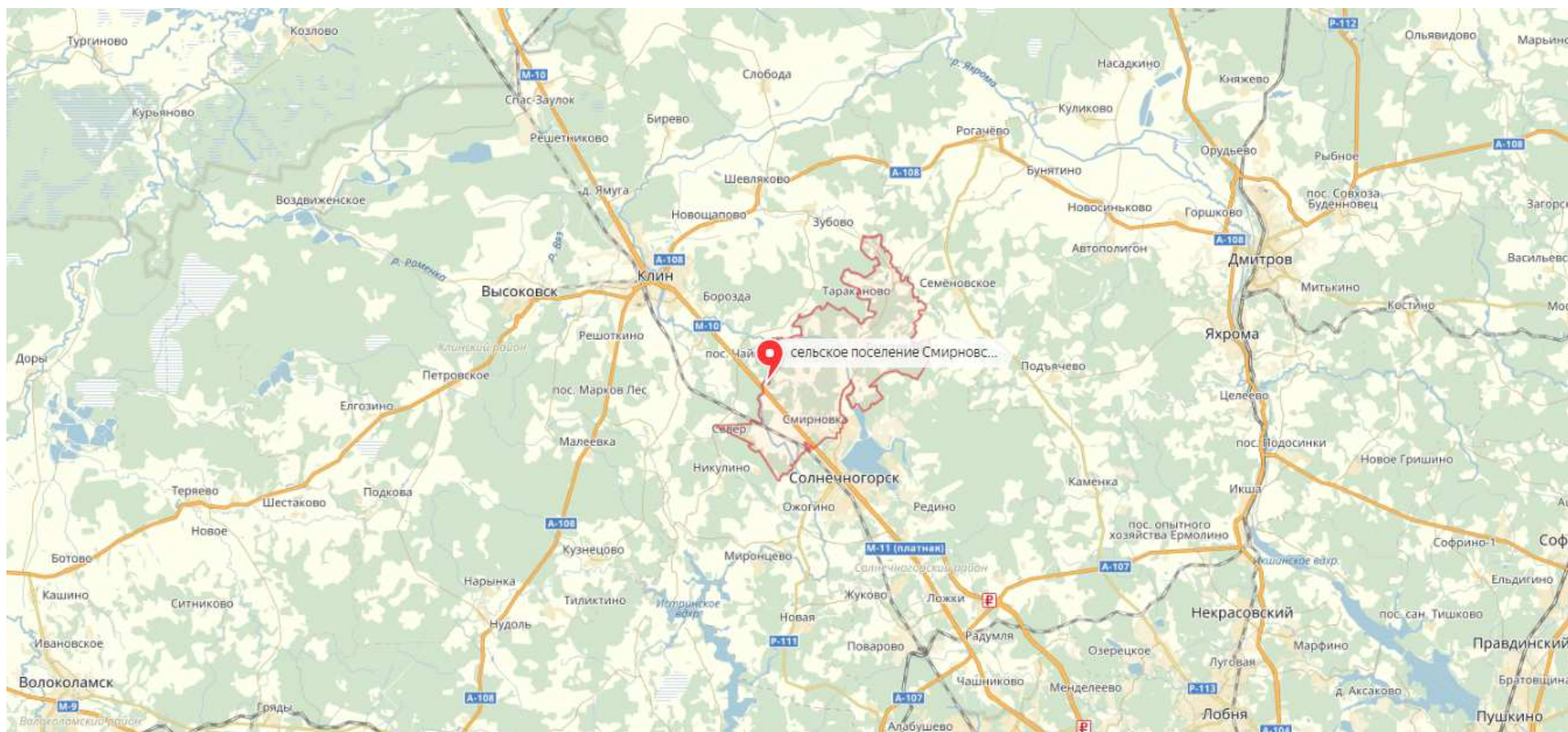
Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

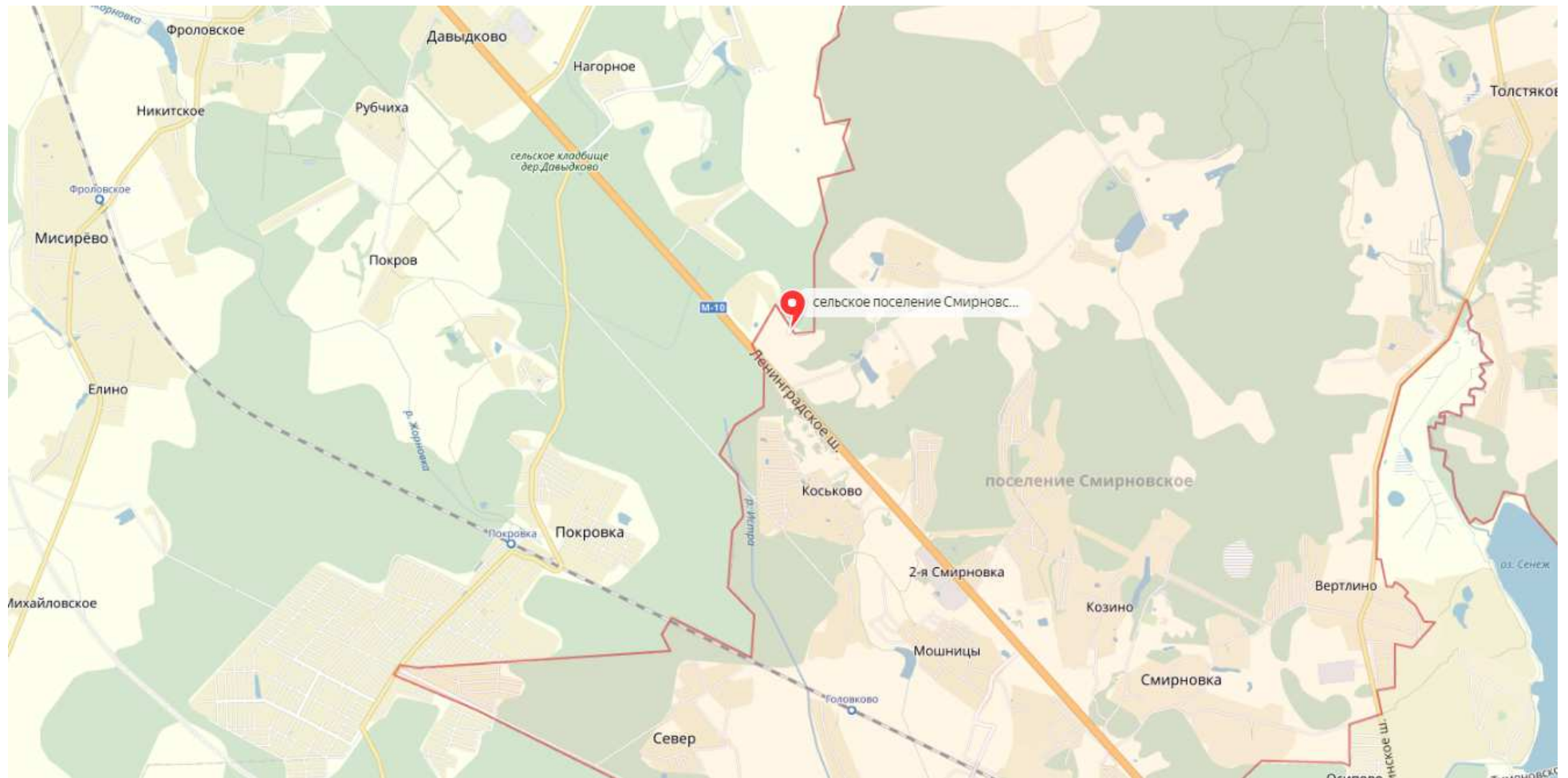
Источник информации: Публичная кадастровая карта, ссылка: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

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

6.5 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".





В соответствии с Генеральным Планом сельского поселения Смирновское Солнечногорского муниципального района Московской области

ИЕ ПЛАТФОРМЫ

ЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

И РАЗВИТИИ И РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ (ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ)
 РАЗДЕЛЫ И ПОСЛАНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МО ОТ 11.02.2008 № 10/03

И ПРИРОДНЫЙ ЗАКАЗНИК "КОМПЛЕКС ЛЕСНЫХ
 ЧЬЕВО"

И УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

НЫЕ ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ, КОММУНАЛЬНЫХ
 ЁБКТОВ (планируемые / ориентировочные)







АННЫЕ ЗОНЫ ВОЗДУШНЫХ ЛИНИЙ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ

АННЫЕ ЗОНЫ ГАЗОПРОВОДОВ

ЗНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

ЗГО РАЗМЕЩЕНИЯ АВТОМОБИЛ

ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

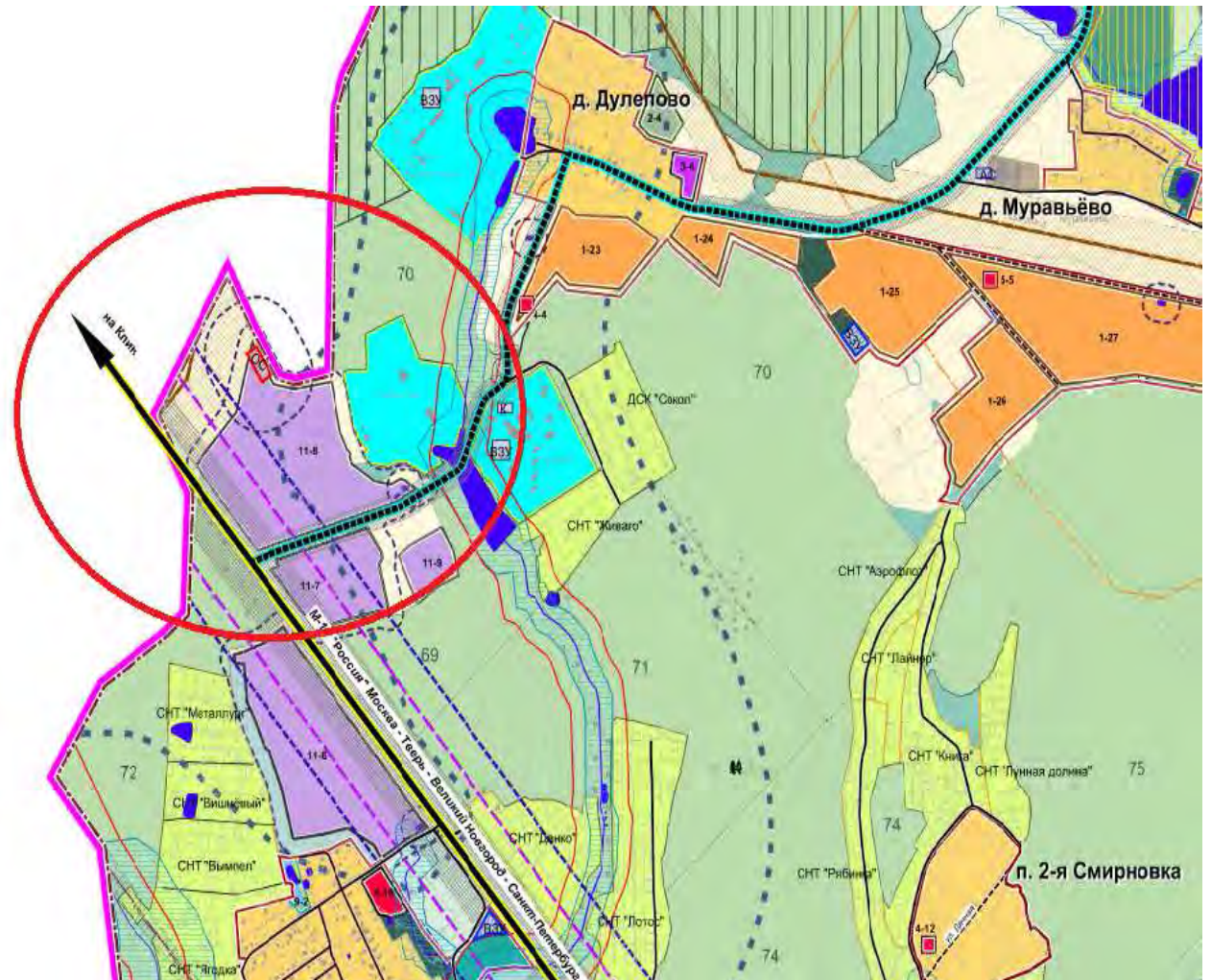
-  ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
-  КОММУНАЛЬНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ОБЪЕКТОВ
-  ЛОГИСТИЧЕСКИХ И СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ
-  СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРОИЗВЕСТВ
-  ПОЖАРНОЕ ДЕПО
-  ГРАЖДАНСКИХ ЗАХОРОНЕНИЙ (КЛАДЕЙЩ)

ИЙ ПЛАН ЯВЛЯЕТСЯ СВОБДНЫМ ГРАФИЧЕСКИМ ОТОБРАЖЕНИЕМ МЕРОПРИЯТИЙ ПО
 ИРОВАНИЮ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СМИРНОВСКОЕ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПОЛОЖЕНИЯХ
 ИРОВАНИИ И НА КАРТАХ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.

ЕЛЕНИЯ СМИРНОВСКОЕ УТВЕРЖДЕНА ЗАКОНОМ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 О СТАТУСЕ И ГРАНИЦАХ СОЛНЕЧНОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА И
 ЕГО СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ.

ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ОТОБРАЖАЮТСЯ НА КАРТЕВ ИНФОРМАЦИОННЫХ
 ВЕРЖДАЕМЫМИ В ГЕНЕРАЛЬНОМ ПЛАНЕ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СМИРНОВСКОЕ.

АНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РАЗРАБОТАНЫ В СООТВЕТСТВИИ С
 № 73 "ОБ ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКАХ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)
 ФЕДЕРАЦИИ" И ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 26.04.2008 № 315 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ
 ТОВАРИШЕСТВО КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ ЗАЩИЩАЮТ



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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в июле текущего года замедлился до 1,5% (здесь и далее: г/г) после роста на 2,9% по итогам июня. Проанализируем вышедшие в прошедшем месяце макроэкономические данные для того, чтобы разобраться в причинах такой динамики.

Более скромной динамике ВВП в июле могло способствовать продолжение замедления промышленного производства. По данным Росстата, в июле промпроизводство увеличилось на 1,1% после роста на 3,5% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в июле текущего года промышленное производство снизилось на 1,1% (месяц к месяцу). По итогам января-июля текущего года промпроизводство увеличилось на 1,9% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в июле в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост замедлился до 4% с 5,2% месяцем ранее. Выпуск в секторе «Обрабатывающие производства» перешел к снижению на 0,8% после увеличения на 2,9% в июне. В секторе «электроэнергия, газ и пар» рост выпуска практически сошел на нет (+0,1%) после увеличения на 0,6% месяцем ранее. «Водоснабжение» в отчетном периоде усилило снижение до 4% после сокращения на 0,3% в июне.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

| Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Май'17 | +5,6 | +5,7 | +4,7 | +1,1 |
| Июнь'17 | +5,2 | +2,9 | +0,6 | -0,3 |
| Июль'17 | +4,0 | -0,8 | +0,1 | -4,0 |
| Январь-июль'17 | +3,2 | +1,0 | +2,1 | -2,3 |

Таким образом, наиболее высокие темпы роста промышленного производства наблюдались в добывающем секторе. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных секторов и позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

| Вид продукции | I полугодие 2017 | Июнь 2017 / Июнь 2016 | I полугодие 2017 / I полугодие 2016 |
|---|------------------|--------------------------|--|
| Добыча угля, млн тонн | 233 | +7,8% | +7,6% |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн | 319 | +1,6% | +1,4% |
| Природный газ, млрд м3 | 344 | +18,2% | +13,4% |
| Мясо скота, млн тонн | 1,3 | +8,7% | +7,0% |
| Мясо домашней птицы, млн тонн | 2,7 | +10,3% | +4,7% |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн | 2,4 | -0,3% | +4,8% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 84,2 | +32,4% | +25,5% |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед. | 3,1 | -6,3% | -8,3% |
| Кирпич строительный из цемента, бетона или камня, млрд усл. ед. | 1,7 | -1,9% | -8,8% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 12,6 | -1,2% | -2,3% |
| Цемент, млн тонн | 30,8 | -5,8% | -3,1% |
| Трубы стальные, млн тонн | 6,4 | +27,6% | -0,9% |
| Автомобили легковые, тыс. штук | 740 | +19,7% | +20,5% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 79,2 | -9,7% | +12,1% |

В добывающем сегменте достаточно высокие темпы роста сохранились в добыче угля и природного газа (+7,8% и 18,2% соответственно). Несмотря на спад, наблюдающийся в обрабатывающей промышленности в июле, значительный рост был зафиксирован в производстве мяса, трикотажных изделий, легковых автомобилей. В то же время, продолжают замедляться темпы снижения производства ряда строительных материалов (строительный кирпич, блоки и сборные конструкции). В отличие от легковых автомобилей, производство грузовых транспортных средств сократилось в июле, что привело к замедлению темпа их роста с начала года до 12,1% с 16,4% по итогам шести месяцев.

Помимо этого, во второй половине августа Росстат предоставил информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам первого полугодия 2017 года. Он составил почти 5 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2016 года российские компании заработали 5,6 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль по итогам первого полугодия сократилась на 10,9%.

| Показатель | 1П 2017 г. | Справочно: 1П 2016 г. |
|--|------------|--------------------------|
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +4 965,9 | +5 571,6 |
| Доля убыточных предприятий | 31,6% | 30,8% |

Доля убыточных организаций составила 31,6%, увеличившись на 0,8 п.п. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| Вид деятельности | Сальдированный результат в 1П 2017 г., млрд руб. | 1П 2017 г. / 1П 2016 г. |
|---|--|-------------------------|
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | +147,9 | -13,9% |
| Добыча полезных ископаемых | +1288,9 | +29,2% |
| Обрабатывающие производства | +1339,1 | -15,6% |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | +367,4 | +5,2% |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +332,2 | -0,2% |
| Водоснабжение | +3,2 | -1,1% |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт | +779,3 | -29,1% |
| Строительство | +17,9 | -63,3% |
| Транспортировка и хранение | +454,3 | -7,2% |
| Информация и связь | +220,2 | +22,5% |

По итогам первого полугодия текущего года большинство видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Однако нельзя не отметить ухудшение фин. результата по многим видам деятельности. Так, положительный сальдированный результат снизился в сегментах **«Сельское хозяйство»**, **«Обрабатывающие производства»**, **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»**, **«Строительство»**, **«Транспортировка и хранение»**, а также **«Водоснабжение»**. Из положительных моментов отметим сохранение значительных темпов роста сальдированного финансового результата **добывающего сегмента (+29,2%)**. Вероятно, поддержку отрасли **«Добыча полезных ископаемых»** оказывают как увеличение физических объемов добычи ресурсов, так и высокие цены на сырье. Кроме того, перешла к росту динамика сальдированного фин. результата деятельности в области **«Информации и связи»**.

Прибыль банковского сектора в июле составила 156 млрд руб. после 117 млрд руб. по итогам июня (в том числе прибыль Сбербанка составила 55,9 млрд руб.). Таким образом,

по итогам января-июля текущего года прибыль кредитных организаций составила 927 млрд руб. (из этой суммы прибыль Сбербанка – 373 млрд руб.) по сравнению с 459 млрд руб. за аналогичный период 2016 г. (рост в 2 раза). Что касается объема **активов** банковского сектора, то в июле он увеличился на 0,9% до 81,3 трлн руб. Совокупный объем **кредитов экономике** вырос на 1,2%. При этом объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1,1%. В то же время объем **кредитов физическим лицам** вырос на 1,3% на фоне продолжения увеличения ипотечного кредитования и умеренного роста необеспеченных потребительских ссуд. По состоянию на 1 августа текущего года совокупный объем **кредитов экономике** составил 41,4 трлн руб., в том числе **кредиты нефинансовым организациям** – 30,1 трлн руб., и **кредиты физическим лицам** – 11,3 трлн руб. На фоне низкой инфляции мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается потребительской инфляции, то по итогам трех недель августа Росстат фиксировал снижение цен, которое было вызвано сезонным удешевлением цен на плодоовощную продукцию. При этом в период с 22 по 28 августа ведомство зафиксировало рекордную недельную дефляцию (0,2%) за более чем десятилетний период. В целом по итогам августа снижение цен составило 0,5%. Таким образом, дефляция в августе также стала рекордной для современной российской истории (ранее максимальная дефляция составила 0,4% по итогам августа 2003 года). С начала текущего года цены выросли на 1,8%. В годовом выражении по состоянию на начало сентября инфляция снизилась до 3,3% после 3,9% на начало августа, значительно отделившись от целевого уровня Банка России в 4%. Мы считаем, что в данный момент низкий уровень годовой инфляции в значительной степени обусловлен временными факторами, и Центральному Банку будет сложно удерживать рост цен в долгосрочном периоде в пределах 4%.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2017 гг.

| Месяц | 2016 | 2017 |
|--------|------|-------|
| Май | 0,4% | 0,4% |
| Июнь | 0,4% | 0,6% |
| Июль | 0,5% | 0,1% |
| Август | 0,0% | -0,5% |

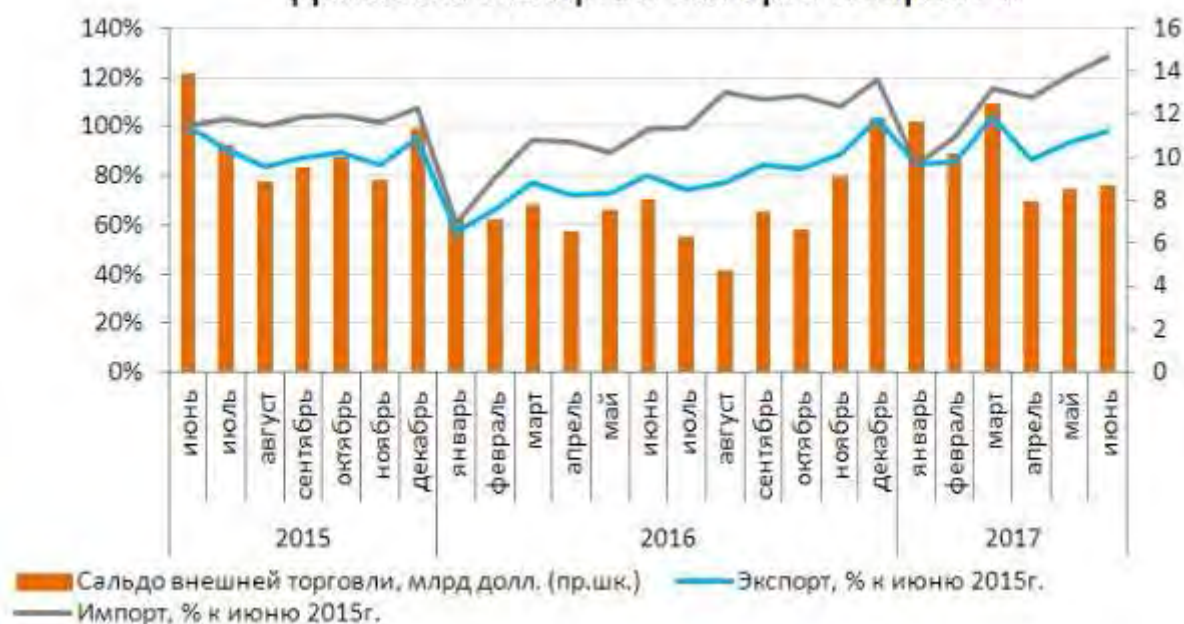
Одним из факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В отчетном периоде среднее значение курса доллара существенно не изменилось: оно составило 59,61 руб. после 59,69 руб. в июле. Тем не менее, к концу месяца, на фоне увеличения цен на нефть, курс рубля укрепился до 58,7 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2017 г.

| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|-----------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Май'17 | 57,0 | 56,5 | 57,0 |
| Июнь'17 | 56,5 | 59,1 | 57,9 |
| Июль'17 | 59,1 | 59,5 | 59,7 |
| Август'17 | 59,5 | 58,7 | 59,6 |

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам первого полугодия текущего года составил 166,2 млрд долл. (+29,8% к 1 п/г 2016 г.). В то же время товарный импорт составил 106,6 млрд долл. (+27,3% к 1 п/г 2016 г.). В июне положительное сальдо торгового баланса составило 8,7 млрд долл., увеличившись к июню 2016 года на 30,1%. В то же время по сравнению с маем текущего года торговое сальдо выросло на 2%. Положительное сальдо торгового баланса за период с января по июнь 2017 года составило 59,6 млрд долл. (+34,4%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Экспорт демонстрирует колебания вблизи значений, наблюдавшихся двумя годами ранее (-1,9% к июню 2015 года), в то время как импорт показал значительный рост к уровням двухлетней давности (+28,4%). Вероятно, рост импорта был вызван укреплением рубля, наблюдавшимся в первом полугодии текущего года. Сохранение высоких темпов роста импорта может привести к снижению внешнеторгового сальдо, что в свою очередь может оказать давление на национальную валюту.

Экспорт и импорт важнейших товаров в I полугодии 2017 г.

| Показатель | Млрд долл. США | 1П 2017 / 1П 2016, % |
|--|----------------|----------------------|
| Экспорт, в т. ч. | 166,2 | +29,8 |
| Топливо-энергетические товары | 104,5 | +36,8 |
| Металлы и изделия из них, в т. ч. | 17,1 | +30,9 |
| черные металлы | 10,3 | +40,5 |
| цветные металлы | 6,2 | +18,0 |
| Машины, оборудование и транспортные средства | 10,6 | +14,8 |
| Продукция химической промышленности, в т. ч. | 11,6 | +13,3 |
| калийные удобрения | 1,1 | -2,1 |
| азотные удобрения | 1,2 | -2,5 |
| Продовольственные товары и с/х сырье | 8,7 | +18,7 |
| Импорт, в т. ч. | 106,6 | +27,3 |
| Машины, оборудование, транспортные средства | 47,4 | +33,8 |
| Продовольственные товары и с/х сырье | 13,7 | +15,5 |
| Продукция химической промышленности | 18,5 | +19,0 |

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что как экспорт, так и импорт большинства важнейших товаров в январе-июне выросли к аналогичному периоду 2016 года. Лидером роста среди экспортируемых товаров стали **черные металлы** (+40,5%). При этом рост экспорта **металлов и изделий из них** составил 30,9%. Экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 36,8%. Наиболее скромный рост показал вывоз

продукции химической промышленности (+13,3%). При этом экспорт минеральных удобрений, наоборот, продемонстрировал снижение. Так, вывоз **азотных удобрений** сократился на 2,5%, в то время как экспорт **калийных удобрений** снизился на 2,1%. Что касается импорта важнейших товаров, то ввоз **машин, оборудования и транспортных средств** вырос на 33,8%; **продукции химической промышленности** – увеличился на 19%; продовольственных товаров и с/х сырья – вырос на 15,5%.

| Показатель | Январь-июль 2017 | Январь-июль 2016 | Изменение |
|--|------------------|------------------|-----------|
| Сальдо счета текущих операций, млрд долл. | 21,7 | 15,2 | +42,8% |
| Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл. | 13,1 | 8,8 | +48,9% |
| | 1.07.17 | 1.01.17 | |
| Объем золото-валютных резервов ЦБ, млрд долл. | 418,4 | 377,7 | +10,8% |

Отметим, что по предварительным данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций по итогам января-июля текущего года составило 21,7 млрд долл. и увеличилось почти на 43% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года. Рост сальдо произошел на фоне опережающего увеличения объемов экспорта над импортом. Чистый отток капитала со стороны частного сектора составил 13,1 млрд долл., превысив соответствующий уровень предыдущего года на 48,9%. Основным источником вывоза капитала выступил банковский сектор, который сохранил объем погашения внешних обязательств на уровне сопоставимого периода прошлого года, одновременно разместив средства за рубежом. При этом объем золото-валютных резервов с начала года увеличился на 10,8% до 418,4 млрд долл.

Выводы:

- *Промпроизводство в годовом выражении в июле 2017 года увеличилось на 1,1% после увеличения на 3,5% месяцем ранее;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в первом полугодии текущего года составил 4,966 трлн руб. по сравнению с 5,572 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,8 п.п. до уровня 31,6%. Сокращение сальдированного финансового результата может быть связано с укреплением курса рубля, а также замедлением инфляции на потребительском рынке;*
- *В банковском секторе в январе-июле 2017 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 927 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 373 млрд руб.) по сравнению со 459 млрд руб. в соответствующем периоде прошлого года;*
- *Потребительские цены в августе уменьшились на рекордные для этого месяца 0,5%, при этом рост цен в годовом выражении на начало сентября замедлился до 3,3%;*
- *Среднее значение курса доллара США в августе составило 59,6 руб. после 59,7 руб. в июле, при этом на конец месяца курс доллара снизился до 58,7 руб.;*

- ***Положительное сальдо счета текущих операций в январе-июле 2017 года увеличилось на 42,8%, составив 21,7 млрд долл. В то же время чистый вывоз капитала частным сектором вырос на 48,9% до 13,1 млрд долл. Объем золото-валютных резервов России с начала года увеличился на 10,8% до 418,4 млрд долл.***

Источник: http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_avgust/

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 водоохраным 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:

- Местоположение
- Площадь
- Наличие коммуникаций
- Наличие ограничений (обременений)
- Правовой статус объекта

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 8-1 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки

| № | Адрес | Текст объявления | Площадь, кв.м. | Общая стоимость, руб. | Стоимость, руб. / кв.м. | Прямой источник | Является ли объектом-аналогом (причины, почему не является) |
|---|--|--|----------------|-----------------------|-------------------------|---|---|
| 1 | Поярково д., Солнечногорском районе, Московской области | ЗЕМЛЯ промышленного назначения. М.О., Солнечногорский р-н, д.Поярково, 17 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Площадь участка – 16,4 Га (0,25 Га; 5,64 Га; 10,5 Га). Собственность. РВИ - легкая промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность, склады. Продажа – 198 000 руб./сотка. БЕЗ КОМИССИИ! (910) 455-75-75 | 164 000,00 | 324 720 000,00 | 1 980,00 | http://www.roszem.ru/land/607770/ | Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению |
| 2 | Коськово д., Солнечногорском районе, Московской области | ЗЕМЛЯ промышленного назначения. М.О., Солнечногорский р-н, д.Коськово, 54 км от МКАД по Ленинградскому ш. Площадь участков – 10,15 Га (собственность). Возможно деление участка. РВИ - для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Продажа – 90 000 руб./сотка. БЕЗ КОМИССИИ! (910) 455-75-75 | 101 500,00 | 91 000 000,00 | 896,55 | http://www.roszem.ru/land/607759/ | да |
| 3 | Чашниково АБС п., Солнечногорском районе, Московской области | ЗЕМЛЯ промышленного назначения. М.О., Солнечногорский р-н, д.Чашниково, 24 км от МКАД по Ленинградскому ш. (трасса «Россия» М-10), в непосредственной близости от «бетонки» (трасса А-107). 1-я линия трассы. Площадь участков – от 1,0 до 182 Га (собственность). Под строительство торгово-офисных и производственно-складских объектов. Продажа – 280 000 руб./сотка. БЕЗ КОМИССИИ! (910) 455-75-75 | 10 000,00 | 28 000 000,00 | 2 800,00 | http://www.roszem.ru/land/458543/ | Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению и наличию здания на участке |
| 4 | Московская область, Солнечногорский район, д. Дубинино | Продаю земельный участок пром. назначения, под склады, площадью 2 Га, в Дубинино, в 200 метрах от Ленинградского шоссе (поворот на Редино). Участок имеет съезд с асфальтированной дороги. Электричество 160 квт. До МКАД по Ленинградскому шоссе 42 км. | 20 000,00 | 26 000 000,00 | 1 300,00 | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/163537326/ | Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению |